

Vorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.08.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32d-1 für die Grundstücke Gartenstraße 1 und 4, die Flurstücke 331, 342 und 347, die Gartenstraße, die Köpenicker Straße sowie einen Abschnitt der Köpenicker Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 14.08.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0397/V der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

2. Die BVV möge beschließen:

- den Bebauungsplan XXI-32d-1 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB;
- die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans XXI-32d-1 gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG.

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

Anlage

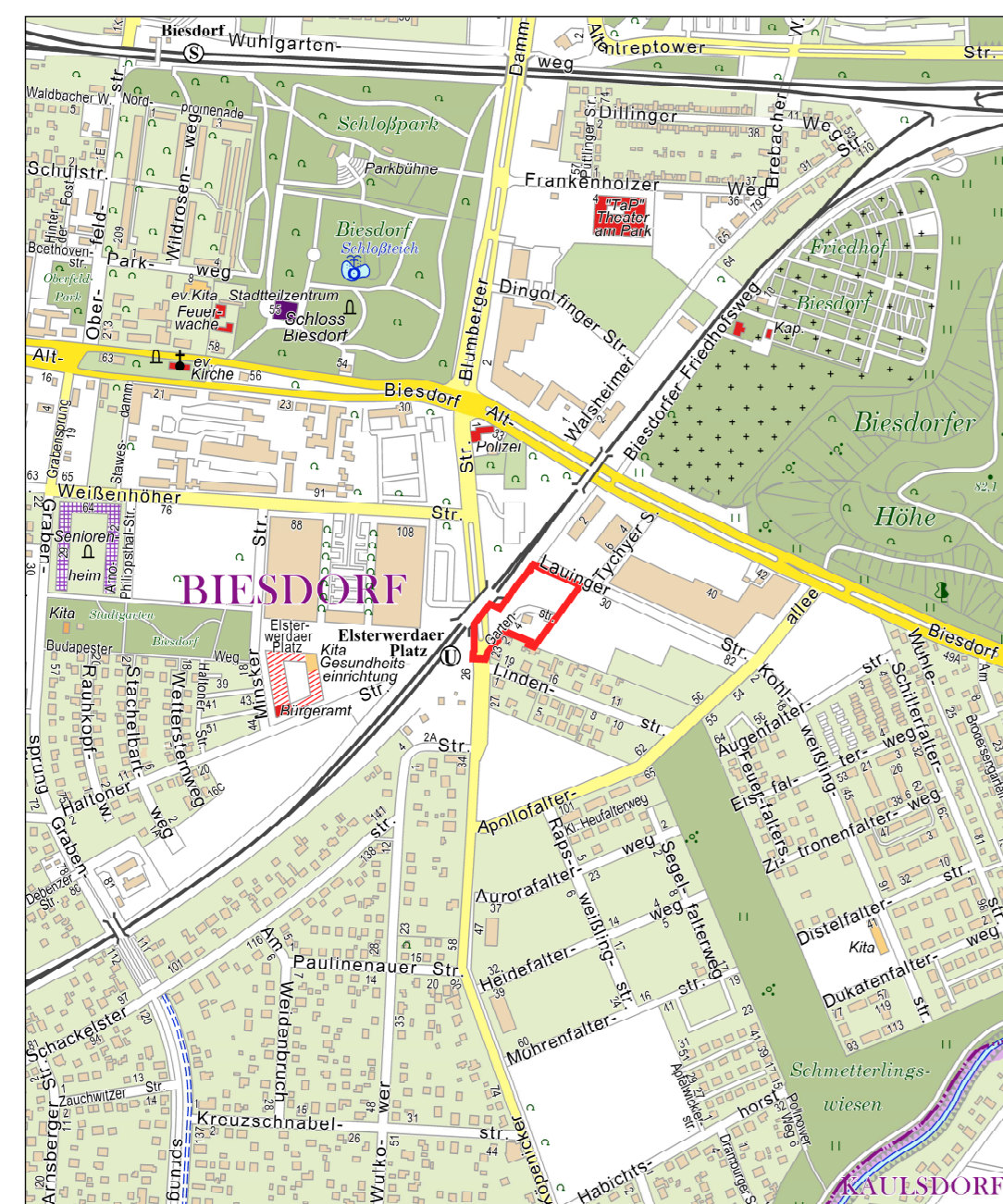
**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0397/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32d-1 für die Grundstücke Gartenstraße 1 und 4, die Flurstücke 331, 342 und 347, die Gartenstraße, die Köpenicker Straße sowie einen Abschnitt der Köpenicker Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. dem Entwurf des Bebauungsplanes XXI-32d-1 (Anlage 1) einschließlich der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB (Anlage 2) und
  2. dem Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32d-1 (Anlage 3) zuzustimmen.
  3. Dieser Beschluss wirkt nach seiner Beschlussfassung durch die BVV gleichzeitig als konstitutiver Beschluss zur Festsetzung der Rechtsverordnung. Eine erneute Vorlage im Bezirksamt zur Festsetzung ist damit nicht erforderlich.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen und nach Beschlussfassung zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlagen
- E. Rechtsgrundlage:** § 10 Abs. 1 BauGB und § 233 Abs. 1 BauGB;  
§ 6 Abs. 3 und § 11 Abs. 1 AGBauGB;  
§§ 12 Abs. 2 Nr. 4 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, c, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

Übersichtskarte 1:10.000



Hinweis:

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 wird die Anwendung der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Pflanzliste Bäume

- Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Corylus colurna
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Salix fragilis
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Tilia tomentosa

- Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus cerasus
Prunus domestica
Pyrus communis

- Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Hänge-Birke
Baumhasel
Hainbuche
Zweiggriffliger Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Rot-Buche
Gemeine Esche
Traubeneiche
Stieleiche
Silber-Weide
Bruch-Weide
Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlebeere
Winter-Linde
Sommer-Linde
Silberlinde

- Apfel
Süßkirsche
Weichsel-, Sauer-Kirsche
Pflaume
Birne

Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs.2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

2. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf. R'w, res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

-35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen von Krankenzustationen, in 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'w, res 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 außen 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.

3. Zum Schutz vor Lärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Köpenicker Straße abgewandt sein.

4. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen.

6. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.

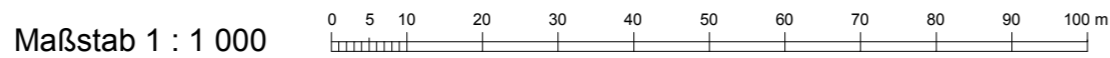
7. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

Nachrichtliche Übernahme:

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone IIIB; die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.



Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000 Stand: April 2014

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bebauungsplan XXI-32d-1

für die Grundstücke Gartenstraße 1 und 4, die Flurstücke 331, 342 und 347, die Gartenstraße, die Köpenicker Straße sowie einen Abschnitt der Köpenicker Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf vorl. Abzeichnung Stand 06/2018

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes sections for 'Zeichenerklärung', 'Festsetzungen', 'Planunterlage', and 'Eintragungen als Vorschlag'.

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-32d-1 vom 05. Mai 2014 übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören die Deckblätter vom 18.01.2016 und 05.06.2018 (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal, Finanzen Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.



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

gez. Richter Fachbereichlicher Vermessung, gez. Christian Gräff Bezirksstadtrat, gez. Dreßler Fachbereichsleiter Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 26.05.2014 bis einschließlich 30.06.2014 öffentlich ausgestellt und vom 6. Februar 2016 bis einschließlich 11. März 2016 erneut öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am ... beschlossen.

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

gez. Weißbach Amtsleiter

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.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

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

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



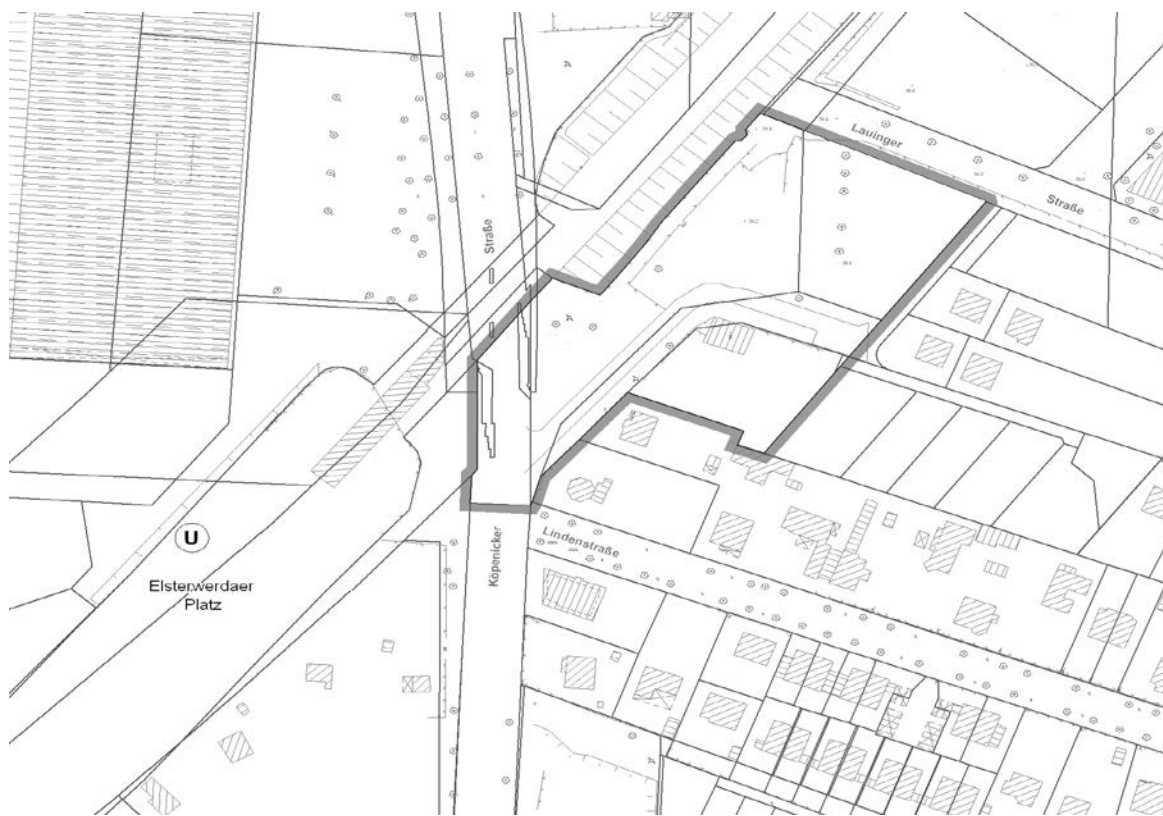
## Bebauungsplanverfahren XXI-32d-1

### "Umplanung P&R-Platz"

für die Grundstücke Gartenstraße 1 und 4, die Flurstücke 331, 342 und 347, die Gartenstraße, die Köpenicker Straße sowie einen Abschnitt der Köpenicker Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

#### Festsetzungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Juni 2018



# Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Veranlassung und Erforderlichkeit</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1 <i>Beschreibung des Plangebietes</i> .....	3
2.2 <i>Planerische Ausgangssituation</i> .....	6
<b>II. PLANUNGSINHALT UND ABWÄGUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Entwicklung der Planungsüberlegung</b> .....	<b>8</b>
<b>2. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>10</b>
4.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	10
4.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	12
4.3 <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	12
4.4 <i>Immissionsschutz</i> .....	12
4.5 <i>Verkehrsflächen</i> .....	14
4.6 <i>Grünfestsetzungen</i> .....	15
4.7 <i>Sonstige Festsetzungen</i> .....	16
4.8 <i>Nachrichtliche Übernahme</i> .....	16
<b>5. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange</b> .....	<b>16</b>
5.1 <i>Regenwasserversickerungsfläche</i> .....	17
5.2 <i>Ausschluss von Einzelhandel</i> .....	17
5.3 <i>Verkehrerschließung</i> .....	18
5.4 <i>Lärm</i> .....	18
5.5 <i>Trinkwasserleitung</i> .....	19
5.6 <i>Artenschutz</i> .....	19
5.7 <i>Trinkwasserschutzgebiet</i> .....	20
<b>III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS</b> .....	<b>21</b>
<b>1. Eingriffe in Natur und Landschaft</b> .....	<b>21</b>
<b>2. Auswirkungen auf den Artenschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>3. Auswirkungen in Bezug auf Lärm</b> .....	<b>22</b>
<b>4. Auswirkungen in Bezug auf Regenwasser</b> .....	<b>23</b>
<b>5. Auswirkungen auf den Klimaschutz</b> .....	<b>23</b>
<b>6. Auswirkungen auf den Haushalt</b> .....	<b>24</b>
<b>IV. VERFAHREN</b> .....	<b>24</b>
<b>1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB</b> .....	<b>24</b>
<b>2. Mitteilung der Planungsabsicht</b> .....	<b>25</b>
<b>3. Aufstellungsbeschluss</b> .....	<b>25</b>
<b>4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> .....	<b>25</b>
<b>5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</b> .....	<b>26</b>
<b>6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b> .....	<b>29</b>
<b>7. Beschluss zur Änderung der Planungsziele</b> .....	<b>31</b>
<b>8. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB</b> .....	<b>31</b>
<b>9. Anzeigeverfahren</b> .....	<b>34</b>
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>35</b>
<b>VI. ANHANG</b> .....	<b>36</b>
Textliche Festsetzungen .....	36
Pflanzliste .....	37

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus dem Planungsziel, den festgesetzten Bebauungsplan XXI-32d im Teilbereich der öffentlichen Parkplatzfläche zu ändern und unter Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen für das Gesamtgebiet weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die derzeit als öffentlicher Parkplatz festgesetzte landeseigene Fläche an der Gartenstraße befindet sich im Finanzvermögen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf. Im Zuge der derzeit stattfindenden Vermarktung der landeseigenen Flächenpotentiale im Gebiet der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme zum Zweck der Wohnbebauung besteht auch für die Fläche Gartenstraße die Absicht der wirtschaftlichen Verwertung. Die geplante Bebauung der Fläche entspricht dem Interesse des Bezirks, auf dieser Fläche weiteren Wohnungsbau vor dem Hintergrund Berlin als wachsende Stadt zu realisieren.

Mit dem neu eingeleiteten Verfahren soll die derzeit als öffentlicher Parkplatz festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als eine Wohnbaufläche festgesetzt werden. Das etwa 8.600 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes XXI-32d „Lindenstraße“. Dieser war Bestandteil der Ende 2007 abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd. Die Verkündung der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32d erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt vom 24. März 2006.

Gleichzeitig soll zwischen der neuen Wohnbaufläche und der Lauinger Straße eine Regenwasserversickerungsfläche festgesetzt werden, die den Endpunkt des Grünzuges entlang der Lauinger Straße bildet.

Ebenso sind öffentliche Verkehrsflächen sowie die bestehende öffentliche Durchwegung zwischen Lauinger Straße und U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz planungsrechtlich zu sichern.

Das Planerfordernis für die Sicherung des derzeit festgesetzten öffentlichen Parkplatzes besteht nicht mehr. Der entsprechende Bedarf wird über den bestehenden öffentlichen Parkplatz Apollotalerallee/Köpenicker Straße abgedeckt. Dieser wurde im Zuge der Entwicklungsmaßnahme als temporäre Lösung errichtet, wird nunmehr aber dauerhaft an diesem Standort gesichert.

### **2. Plangebiet**

#### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt: Bebauungsplan XXI-32d-1 für die Grundstücke Gartenstraße 1

und 4, die Flurstücke 331, 342 und 347, die Gartenstraße, die Köpenicker Straße sowie einen Abschnitt der Köpenicker Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf.

Die ca. 8.600 m<sup>2</sup> große Fläche liegt bis auf ein bestehendes Trafohaus brach und ist mit Spontanvegetation und Pioniergehölzen bewachsen.

### *Eigentumsverhältnisse*

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich durchgehend im Eigentum des Landes Berlin. Der größere Flächenanteil -die Flurstücke 331, 345 und 347 sowie Teile der Flurstücke 342 und 428- befinden sich im Finanzvermögen des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf (Verwaltung durch den Fachbereich Objektmanagement).

Für einen Teil des Flurstückes 331 besteht ein Mietvertrag zur Nutzung des Regenrückhaltebeckens.

Das Flurstück 636 (historisch 417, 45 und 46) sowie Teile der Flurstücke 342 und 428 befinden sich im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes Marzahn-Hellersdorf.

### *Verkehrerschließung*

Das Plangebiet liegt am Bahndamm der U-Bahnlinie 5, in unmittelbarer Nähe des U-Bahnhofes Elsterwerdaer Platz und der Köpenicker Straße als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsstufe II. Über die Köpenicker Straße und die Bundesstraße Alt-Biesdorf (B 1/5) ist der Standort an das Stadtzentrum sowie das Berliner Umland bzw. den Autobahnring verkehrlich angebunden.

Von der Köpenicker Straße abzweigend verläuft die Gartenstraße aus südöstlicher Richtung in das Plangebiet und ist im Bereich des Grundstückes Gartenstraße 4 als Wendeanlage ausgeprägt. Am Abzweig Gartenstraße befindet sich eine Lichtsignalanlage.

Von Norden ist das Gebiet über die Lauinger Straße öffentlich erschlossen.

Entlang des U-Bahndammes zwischen Lauinger und Köpenicker Straße befindet sich eine provisorisch hergestellte, öffentliche Wegeverbindung.

Die Anbindung des Plangebietes an das gesamtstädtische ÖPNV-Netz ist über die U-Bahnlinie 5 sowie die Buslinien 108, 190, 198 und X69 mit Haltestelle am Elsterwerdaer Platz gegeben.

### *Technische Infrastruktur*

Das Gebiet ist medientechnisch voll erschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen ein Schmutzwasserkanal DN 350 sowie eine Trinkwasserleitung DN 100 als Anlagen der Berliner Wasserbetriebe. Die

Anlagen sind per Grunddienstbarkeit gesichert. Der im Bereich des Baufeldes verlaufende Schmutzwasserkanal muss nicht zwingend erhalten werden. Ein eventueller Ausbau des Kanals ist mit den Berliner Wasserbetrieben abzustimmen.

Die Trinkwasserleitung, welche ebenfalls das geplante Baufenster quert, sichert die Wasserversorgung des neu errichteten östlich angrenzenden Wohngebietes und muss erhalten bleiben. Der Verlauf der Leitung wird in der Plangrundlage dargestellt.

Die Gasversorgung des Gebietes ist durch bestehende Anlagen der NBB Netzgesellschaft gesichert.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation N 5127 der Stromnetz Berlin GmbH. Eine Verlagerung der Netzstation im Zuge der geplanten Wohnbebauung an einen alternativen Standort ist möglich.

Fernmeldetechnische Anlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin befinden sich im Bereich der Gehwege, angrenzend an das Bebauungsplangebiet.

Grundsätzlich sind die Richtlinien der Betreiber zum Schutz der Anlagen, z.B. hinsichtlich notwendiger Abstände für Bepflanzungen und Bebauungen, zu beachten.

### *Umgebungsnutzung*

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich des überwiegend durch Wohnen geprägten neuen Wohnbaustandortes Habichtshorst/Lindenstraße. Die südlich und östlich angrenzenden Gebiete sind durch kleinteilige I- bis II-geschossige Wohnbebauung sowie kleinere Gewerbeeinrichtungen entlang der Lindenstraße bzw. durch neu errichteten Reihenhausbau und öffentlichen Grünzug entlang der Lauinger Straße gekennzeichnet. Nördlich der Lauinger Straße grenzen zwei großflächige Fachmärkte (Bau- und Gartenmarkt) sowie Gewerbeflächen an, auf denen sich verschiedene Gewerbe (Kfz-Servicebetriebe, Autowaschanlage) angesiedelt haben.

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

### *Denkmalschutz*

Das Baudenkmal Lindenstraße 18 grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Der Umgebungsschutz gem. § 10 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchGBIn) ist zu beachten. Gemäß § 10 DSCHGBIn dürfen unmittelbar an ein Denkmal angrenzende Baukörper durch ihr äußeres Erscheinungsbild keine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmals hervorrufen. Deshalb ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Fassaden- und Dachgestaltung des Baukörpers erforderlich.



### *Altlasten*

Das Plangebiet ist Teil einer im bezirklichen Bodenbelastungskataster erfassten Altlastenverdachtsfläche (Nr. 8703). Grund für die Aufnahme in das Kataster war die ca. 70-jährige Nutzung als gärtnerischer Produktionsstandort. Im Ergebnis der im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme vorgenommenen Untersuchungen wurden in Bezug auf die dort geplanten Nutzungen keine grenzwertüberschreitenden Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Aufgrund der aktuell vorgesehen Umplanung der Verkehrsfläche in sensible Wohnnutzung ist laut bezirklichem Umweltamt eine nochmalige Bodenuntersuchung erforderlich.

### *2.2 Planerische Ausgangssituation*

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. Berlin S. 182) der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg steuert als verbindlicher Raumordnungsplan die Siedlungsentwicklung und den Freiraumschutz im Bereich Brandenburg-Berlin. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-32d-1 liegt nach der Festlegungskarte 1 im Gestaltungsraum Siedlung, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen möglich ist. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 auf diesen Raum gelenkt werden.

Die Planungsziele berücksichtigen auch den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B.

Die Planung steht damit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Dies wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 25.02.2016 bestätigt.

Der **Flächennutzungsplan von Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), stellt die Fläche des Planungsgebietes als gemischte Baufläche, Typ M2, dar. Südlich der Lindenstraße verläuft ein Grünzug. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen, Typ W2, ausgewiesen. Nordwestlich des Plangebietes verläuft der Bahndamm der U-Bahnlinie 5, der als Bahnfläche ausgewiesen ist. Das Ziel des Bebauungsplanes ist gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IB, vom 23.02.2016, aus dem FNP entwickelbar.

Im **Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) wird der Planungsbereich als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Er befindet sich im Vorranggebiet Klimaschutz und innerhalb der Wasserschutzzone III. Im Teilprogramm „Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“ gehört das Plangebiet zum Ausgleichssuchraum Parkringe.

Als wesentliche Entwicklungsziele werden u.a. genannt:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltwirksamer Flächen,
- dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Erhalt wertvoller Biotope und Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterung und Nachverdichtung,
- Erhalt und Vernetzung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung und
- Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentialen.

Der derzeit gültige **Bebauungsplan XXI-32d** setzt für das Plangebiet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ fest. Innerhalb der mit ABCDA umgrenzten Fläche sind für das Parken von Fahrzeugen bauliche Anlagen mit mehreren Ebenen zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen eine Höhe von 51 m über NHN nicht überschreiten.

### **Lärmaktionsplan**

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 20. Januar 2009 den von der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz aufgrund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten **Aktionsplan 2008** für das Land Berlin beschlossen. Der Plan wird mit dem Lärmaktionsplan 2013-18 fortgeschrieben, der am 6. Januar 2015 vom Senat von Berlin beschlossen wurde. Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Ziel der Lärmaktionspläne ist die Verringerung der Gesamtbelastung in dem betrachteten Gebiet. Es handelt sich um eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung.

Der aktuelle Tag-Abend-Nacht-Index Straßenverkehr dieses Aktionsplanes liegt im Plangebiet bei 60 bis 65 dB (A). Damit werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI-32d-1 werden die Ergebnisse des beschlossenen Lärmaktionsplanes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt.

### **Bezirkliches Zentrenkonzept**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem definierten Zentrumsbereich entsprechend bezirklichem Zentrenkonzept. Das nächst liegende Zentrum ist das Stadtteilzentrum Biesdorf-Süd (ca. 130 m westlich des Plangebietes).

Im allgemeinen Wohngebiet wären gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Läden zur Versorgung des Gebietes allgemein zulässig. Dies widerspricht jedoch dem bezirklichen Zentrenkonzept.

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. Innerhalb eines Schutzradius rund um zentrale Versorgungsbereiche, der derzeit bei 500 m liegt, sollen zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unzulässig sein.

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

## **II. PLANUNGSINHALT UND ABWÄGUNG**

### ***1. Entwicklung der Planungsüberlegung***

Die ursprüngliche Erforderlichkeit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P&R-Platz am Standort Gartenstraße bestand in der Sicherung eines P&R-Ersatzstandortes (Parkhaus) für die ehemals nördlich des U-Bahnhofes gelegene Parkplatzfläche, die jetzt der Belieferung des Einkaufszentrums sowie als Endstelle und Beginn mehrerer Buslinien der BVG dient. Vor der endgültigen Herstellung des P&R-Standortes Gartenstraße wurde im Zuge der Entwicklungsmaßnahme als provisorische Übergangslösung ein Parkplatz im südlichen Plangebiet XXI-32d an der Köpenicker Straße/Apollofalterallee hergestellt.

Eine Realisierung des Ersatzstandortes Gartenstraße erfolgte aufgrund der Aufhebung der Entwicklungsmaßnahme im Jahre 2007 nicht mehr. Die Übergangslösung an der Apollofalterallee umfasst ca. 200 Stellplätze und dient bis heute der Deckung des Bedarfs an öffentlichen Stellplätzen im Einzugsbereich des U-Bahnhofs Elsterwerdaer Platz. Der Parkplatz hat sich etabliert und ist gut ausgelastet. Eine Umverlegung des Parkplatzes an den festgesetzten Standort Gartenstraße ist nicht wirtschaftlich und aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation für den Bezirk nicht umsetzbar. Aufgrund der im Zusammenhang mit dem aktuellen Vermarktungsinteresse beabsichtigten Umplanung der bisher planungsrechtlich gesicherten Parkplatzfläche in eine Wohnbaufläche wird der bestehende Standort Apollofalterallee nunmehr als dauerhafte Lösung angestrebt.

Laut vorliegender Stellungnahme der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII B (Verkehrsbehörde), sind die dauerhafte Erhaltung dieses Standortes und ein Verzicht auf die Fläche Gartenstraße, auch unter finanziellen Erwägungen, möglich. Voraussetzung für dieses Planungsziel ist die Änderung des Bebauungsplanes XXI-32d im Bereich der Mischgebietsausweisung MI 3/MI 4 in eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ in den Abmessungen des bestehenden P&R-Platzes. Dies erfolgt im Zuge des parallel eingeleiteten Bebauungsplanes XXI-32d-2.

Laut ebenfalls vorliegender Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IV B, wird mit den beabsichtigten Planänderungen und dem Erhalt des bestehenden Park-and-Ride-Platzes das Leitbild der ehemaligen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht beeinträchtigt. Dieses besteht in der Entwicklung hochwertiger nutzungs- und dichteabgestufter Kern-, Misch- und Wohngebiete mit vernetzten Grün- und Freiflächen sowie Aufbau eines zusammenhängenden und übergreifenden Erschließungssystems unter Anbindung der ÖPNV-Haltepunkte.

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

Der Bebauungsplan XXI-32d-1 soll den festgesetzten Bebauungsplan XXI-32d in einem Teilbereich ändern und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Entsprechend dem Planungsziel, das Gebiet vorrangig als Wohnstandort zu entwickeln, wird der überwiegende Teil des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung dient der Ergänzung der östlich und südlich angrenzenden, kleinteiligen Wohnbebauungsstruktur mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Die baulichen Nutzungsmaße sollen im Sinne der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd, insbesondere im Kontext mit den neu entstandenen, bis zu dreigeschossigen, Wohngebieten an der Lauinger Straße (B-Plan XXI-32d) festgesetzt werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll eine Regenwasserversickerungsfläche festgesetzt werden.

Die Gartenstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und mittels Straßenbegrenzungslinien von den Baugebieten abgegrenzt. Zusätzlich wird im Sinne der Gewährleistung der erforderlichen Erschließung eine Wendeanlage vorgesehen. Des Weiteren soll eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für einen öffentlichen Geh- und Radweg entlang des Bahndammes zwischen Lauinger und Köpenicker Straße festgesetzt werden.

Zur Sicherung der Ziele des in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindlichen Stadtteilzentrums Elsterwerdaer Platz wird auf der Grundlage des bezirklichen Zentrenkonzepts eine Festsetzung zum Ausschluss von gebietsversorgenden Läden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Sicherung der Qualität des Wohnens mit Garten am Stadtrand soll, dem LaPro folgend, eine für das Siedlungsgebiet typische Minimalbegrünung gewährleistet werden.

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens war darüber hinaus zu klären, inwieweit die Lage des Plangebietes zwischen dem U-Bahndamm der U 5, der stark befahrenen Köpenicker Straße sowie der Lauinger Straße eine verträgliche Einordnung des geplanten allgemeinen Wohngebietes ermöglicht. Auf der Grundlage der Ergebnisse des vorliegenden Schallschutzgutachtens (Büro Kötter Consulting Engineers, April 2013) können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet durch eine Kombination geeigneter Maßnahmen gewahrt bleiben. Der Bebauungsplan wird dieser Anforderung durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz gerecht.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die beabsichtigten Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebietes sind gemäß Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IB, vom 23.02.2016, aus der Darstellung des FNP als gemischte Baufläche, Typ M2, entwickelbar.

### **4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### *4.1 Art der baulichen Nutzung*

Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fläche soll in Anbetracht des steigenden Wohnraumbedarfs entsprechend den südlich und östlich angrenzenden Nutzungen als kleinteiliges Wohngebiet arrondiert werden. Diese Festsetzung soll trotz der bestehenden Lärmvorbelastung durch die Köpenicker Straße erfolgen. Damit kann gleichzeitig gewährleistet werden, dass keine zusätzliche Lärmbelastung für die bestehenden Wohngebiete erzeugt wird.

#### Textliche Festsetzung Nr. 1:

*Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung genannten, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch das nahe Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz gewährleistet. Das bezirkliche Zentrenkonzept besagt, dass außerhalb der definierten zentralen Versorgungsstandorte zentrenrelevanter Einzelhandel gar nicht, und Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sogenannte Nahversorger, nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Für diese ausnahmsweise Zulässigkeit wurde im Rahmen des bezirklichen Zentrenkonzeptes ein Prüfbogen entwickelt. Die Gewährung dieser Ausnahme kommt für das Plangebiet jedoch nicht zum Tragen, da in einem 500 m breiten Puffer um das Plangebiet für größere Nahversorgungsbetriebe bis hin zu einem fußläufigen Bereich von 800 m rund um zentrale Versorgungsbereiche diese Ausnahme nicht gewährt wird.

Bei Anwendung des Prüfbogens für das Plangebiet ergibt sich daher eine strenge Unzulässigkeit aller zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (inklusive der Nahversorgung), da das Plangebiet weniger als 500 m vom Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz entfernt liegt.

Grund für dieses Prüfkriterium ist, dass Lebensmittelmärkte der Nahversorgung, insbesondere in einer Größenordnung knapp unterhalb der Großflächigkeit (< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), wesentliche Ankernutzer für einen zentralen Versorgungsbereich sind. Dies bedeutet, dass diese Lebensmittelmärkte häufig die Ansiedlung weiterer Läden nach sich ziehen. Ihre Zulässigkeit in der fußläufig erreichbaren Umgebung des Stadtteilzentrums Elsterwerdaer Platz würde daher eine Gefahr für dessen Erhaltung und Entwicklung darstellen. Entsprechend ist Rechtsgrundlage der vorgenommenen textlichen Festsetzung § 1 Abs. 5 BauNVO.

Zum Schutz und zur Stabilisierung des Stadtteilzentrums Elsterwerdaer Platz i.S. des bezirklichen Zentrenkonzeptes, ist es daher erforderlich, im Plangebiet den zentrenrelevanten Einzelhandel (TF 1)/ die der Versorgung dienenden Läden auszuschließen (TF 2). Der Ausschluss außerhalb dieses Zentrumsbereiches soll dazu beitragen, das integrierte, kompakte Zentrum des Quartiers als wesentliches städtebauliches Gestaltungsmerkmal zu schützen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der unmittelbaren Nähe zum Stadtteilzentrum sollen Ausnahmen für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe nicht eingeräumt werden.

#### Regenwasserversickerungsfläche

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerungsfläche“ im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches soll die dezentrale Versickerung des Dachflächenwassers für den nordöstlich angrenzenden Fachmarkt gewährleisten. Die Fläche hat eine Größe von 1.245 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtvernetzung der Grünflächen zwischen dem Wohnstandort Habichtshorst und dem Biesdorfer Zentrum entsprechend dem städtebaulichen Leitbild der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd wird mit der Versickerungsfläche nicht in Frage gestellt. Die Fläche ist nach ihrer Herstellung als Wiese ausgeprägt und hat die Wirkung einer Grünfläche. Die Fläche bildet den Endpunkt des Grünzuges am U-Bahndamm und ist daher für eine öffentliche Nutzung von geringerer Bedeutung als die östlich benachbarten, bereits hergestellten Flächen des Grünzuges.

Die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung stellt eine ökologische Alternative zur zentralen Regenwasserableitung dar. Die hier geplante Mulden-Rigolen-Versickerung leitet das schwach belastete Niederschlagswasser der Dachflächen des Hellweg-Marktes über die belebte Bodenzone und die Rigolen als unterirdische Pufferzone in den Untergrund. Die Oberfläche kann als naturnahe Wiese ausgeprägt sein und hat den Charakter einer Grünfläche.

Der vorhandene Untergrund hat eine ausreichende Versickerungsleistung. Die Flächengröße ist ausreichend, um die anfallenden Niederschlagswassermengen in den Untergrund zu versickern.

Gleichzeitig soll die Trennung zwischen Wohnbaufläche und nördlich der Lauinger Straße angrenzende gewerbliche Nutzung gewährleisten, dass unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

#### *4.2 Maß der baulichen Nutzung*

Die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3/0,8 ermöglichen eine bauliche Entwicklung in Weiterführung der vorhandenen städtebaulichen Struktur entsprechend dem städtebaulichen Konzept der ehemaligen Entwicklungsmaßnahme. Diese wird durch die südöstlich und südlich angrenzende Wohnbebauung geprägt, im Gegensatz zu den Gebieten nördlich der Lauinger Straße.

Entsprechend den südöstlich angrenzenden Gebieten wird eine maximal dreigeschossige Bebauung ermöglicht, im Gegensatz zur überwiegend zweigeschossigen Bebauung entlang der Lindenstraße. Damit soll eine städtebauliche Gliederung zwischen der hallenartigen Bebauung der Fachmärkte und der Bebauung entlang der Lindenstraße ermöglicht werden.

Sie überschreiten nicht die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen und entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

#### *4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen*

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt. Das 40 m tiefe Baufenster wurde in einer Entfernung von 30 m vom Böschungsfuß des U-Bahndammes verortet als ein Beitrag, um durch die U-Bahn verursachte Lärmimmissionen im unmittelbaren Wohnbereich zu minimieren. Die nicht überbaubare Fläche im nordwestlichen Bereich bietet neben gärtnerischer Nutzung Möglichkeiten der privaten Erschließung sowie der Einordnung privater Stellplätze.

Weitere nicht überbaubare Flächen werden in einer ortsüblichen Breite von 5 m im Übergang zur Regenwasserversickerungsfläche berücksichtigt sowie in einer Breite von jeweils 3 m zu den privaten Wohngrundstücken im Sinne der für den Bereich der Entwicklungsmaßnahme prägenden Grünstrukturen entlang der öffentlichen Flächen. Die Festsetzung der offenen Bauweise bietet im Sinne einer planerischen Zurückhaltung Möglichkeiten einer ausreichenden Flexibilität für städtebauliche Konzepte und gewährleistet gleichzeitig mit der Begrenzung der Fassadenlänge auf maximal 50 m ein Mindestmaß an Kleinteiligkeit am Rande des Siedlungsgebietes.

#### *4.4 Immissionsschutz*

##### Textliche Festsetzung Nr. 2

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet die Außenbauteile resultie-*

rende bewertete Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w, res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen von Krankenstationen, in Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 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.  $R'_{w, res}$  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 außen für den Tag  $L_r$ ,  $T$  und für die Nacht  $L_r$ ,  $N$  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.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der geringen Abstände des Plangebietes zur stark befahrenen Köpenicker Straße sowie zum Bahndamm der U-Bahnstrecke U 5 liegen entsprechend dem vorliegenden Schallschutzgutachten die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche im gesamten Plangebiet über den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 (5) zur DIN 18005-1 (4) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. Am westlichen Rand der WA-Baufläche sind Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 11 dB tags und 17 dB nachts zu verzeichnen. Zur Nordostecke hin liegen die Überschreitungen noch bei 5 dB tags und 10 dB nachts, sie liegen also auch hier oberhalb der Orientierungswerte. Somit sind bauliche Vorkehrungen der Luftschalldämmung der Außenbauteile und Fenster der Aufenthaltsräume im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich, da im gesamten Baugebiet Werte  $>61$  dB (A) „maßgeblicher Außenlärmpegel“ vorhanden sind.

Die Festsetzung dient der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen für an verkehrsreiche Straßen oder Bahnstrecken heranrückende schutzbedürftige Nutzungen und garantiert die Einhaltung von Beurteilungspegeln für Innenräume. Die Festsetzung bezieht sich, anders als in der Musterfestsetzung, nicht nur auf die Bauteile entlang der lärmzugewandten Seite, was hier die Köpenicker Straße als Hauptschallquelle ist, sondern aufgrund der geringen Größe des Baufensters (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) und des geringen Abstandes aller zukünftigen Baukörper von der Hauptschallquelle auf die gesamte Fläche des Allgemeinen Wohngebietes.

### Textliche Festsetzung Nr. 3

*Zum Schutz vor Lärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Köpenicker Straße abgewandt sein.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Die Grundrissregel kommt zur Anwendung, da die durch die textliche Festsetzung Nr. 2 erforderlichen Maßnahmen nicht ausreichen, um auch bei teilgeöffneten Fenstern die allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Da laut vorliegendem Gutachten die Köpenicker Straße die pegelbestimmende Schallquelle ist, kann unter Einhaltung des Beurteilungspegels für Innenräume gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 mit der zusätzlichen lärmabgewandten Anordnung von Aufenthaltsräumen dieses Ziel erreicht werden. Aufgrund der geplanten kleinteiligen siedlungstypischen Bebauung (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) und der damit üblicherweise verbundenen „durchgesteckten“ Grundrisse stellt die Umsetzung dieser Festsetzung keine unzumutbare Belastung für den Bauherren dar, sondern entspricht der ohnehin üblichen Anordnung der Wohn- und Schlafräume an lärmbelasteten Standorten. Aufgrund der geringen Größe des Baufensters (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) und des geringen Abstandes aller zukünftigen Baukörper von der Köpenicker Straße als Hauptschallquelle gilt die Festsetzung für das gesamte Baugebiet.

Mit den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz wird sichergestellt, dass das Lärmproblem auf der Genehmigungsebene auch unter Berücksichtigung der notwendigen Belüftung gelöst werden kann.

Weitere Ausführungen zur Schallschutzproblematik finden sich unter Punkt III.1 (Auswirkungen in Bezug auf Lärm).

#### *4.5 Verkehrsflächen*

Ein Abschnitt der Köpenicker Straße wird mit dem Abzweig der Gartenstraße, der als Wendeanlage ausgebildet ist, im Sinne einer gesicherten Erschließung planungsrechtlich gesichert.

Weiterhin wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um die fußläufige Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltepunkte zu verbessern. Diese verläuft als Geh- und Radweg entlang des Böschungsfußes in einer Breite von 8 m und erfährt im Bereich des U-Bahnhofplatzes eine Aufweitung. Diese Aufweitung soll vorrangig Fahrradstellplätzen vorbehalten sein.

Die Straßenverkehrsfläche des bestehenden Wendehammers Lauinger Straße wird zur Verbindung des Gehweges der Lauinger Straße mit dem Geh- und Radweg am Bahndamm um 3 m in südlicher Richtung erweitert.

Die Entstehung eines Kfz-Schleichverkehrs zwischen Köpenicker Straße und Lauinger Straße ist nicht zu befürchten. Die öffentliche Verkehrsfläche, welche die beiden Straßen verbindet, ist aufgrund ihrer Zweckbestimmung nur für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer nutzbar.

#### Textliche Festsetzung Nr. 4

*Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 4.6 Grünfestsetzungen

#### Textliche Festsetzung Nr. 5

*Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB)

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

#### Textliche Festsetzung Nr. 6

*Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Durchgrünung des Wohngebietes sind die Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen. Die Festsetzung dient zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und der Fortführung des Charakters der angrenzenden Wohngebiete im Sinne der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd. Die Art der Bepflanzung soll zukünftig wesentlich zur Umsetzung des städtebaulichen Gebietscharakters entsprechend der Zielstellung der Entwicklungsmaßnahme -Schaffung qualitativ hochwertiger, stark durchgrünter Wohngebiete am Rande des Landschaftsraumes Wuhleniederung- beitragen. Die Festsetzung der Sortierung 16/18 cm bzw. 14/16 cm werden getroffen, um das Baugebiet frühzeitig durch Bäume zu prägen und den gebietstypischen Grüncharakter zu entwickeln.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7

*Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBIn)

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

#### *4.7 Sonstige Festsetzungen*

#### Textliche Festsetzung Nr. 8

*Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Textliche Festsetzung Nr. 9

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

#### *4.8 Nachrichtliche Übernahme*

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone IIIB; die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

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

Die folgenden öffentlichen und privaten Belange wurden im Verlauf des Verfahrens gegeneinander und untereinander abgewogen und führen im Wesentlichen zu der im Ergebnis vorliegenden, hier zusammengefasst dargestellten, Abwägungsentscheidung:

### *5.1 Regenwasserversickerungsfläche*

Die im Bebauungsplanentwurf XXI-32d-1 ursprünglich ausgewiesene öffentliche Grünfläche wird im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit in eine Fläche für Ver- und Entsorgung gemäß § 9 Abs. 1 Satz 14 BauGB umgewandelt. Damit wird dem privaten Belang eines nördlich ansässigen Fachmarktbetreibers entsprochen.

Aufgrund der zu Verfahrensbeginn ungeklärten Regenwasserbewirtschaftung des Fachmarktes Alt-Biesdorf 38 hat sich der Bezirk im Sinne der Standortsicherung darauf verständigt, den Eigentümer des Fachmarktes bei der Suche einer entsprechenden Ersatzfläche zur Regenwasserversickerung zu unterstützen.

Die mit der ursprünglichen öffentlichen Grünfläche beabsichtigte Gesamtvernetzung der Grünflächen zwischen dem Wohnstandort Habichtshorst und dem Biesdorfer Zentrum entsprechend dem städtebaulichen Leitbild der Entwicklungsmaßnahme Biesdorf-Süd wird mit der Änderung nicht in Frage gestellt. Die Fläche ist nach ihrer Herstellung als Wiese ausgeprägt und hat die Wirkung einer Grünfläche. Die Fläche bildet den Endpunkt des Grünzuges am U-Bahndamm und ist daher für eine öffentliche Nutzung von geringerer Bedeutung als die östlich benachbarten, bereits hergestellten Flächen des Grünzuges.

Im Gegensatz zum derzeit noch festgesetzten Bebauungsplan XXI-32d, der hier einen öffentlichen Parkplatz mit hohem Versiegelungsgrad ausweist, werden durch die Ausweisung einer Fläche zur Regenwasserversickerung keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft erzeugt. Gleiches gilt in Bezug auf die im Bebauungsverfahren XXI-32d-1 auf dieser Fläche bisher geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.

Die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung stellt eine ökologische Alternative zur zentralen Regenwasserableitung dar. Die hier geplante Mulden-Rigolen-Versickerung leitet das schwach belastete Niederschlagswasser der Dachflächen des Hellweg-Marktes über die belebte Bodenzone und die Rigolen als unterirdische Pufferzone in den Untergrund. Die Oberfläche kann als naturnahe Wiese ausgeprägt sein und hat den Charakter einer Grünfläche.

### *5.2 Ausschluss von Einzelhandel*

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 sollen Läden, die der Gebietsversorgung dienen, im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden. Diese im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung aufgenommene Festsetzung basiert auf den Inhalten des bezirklichen Zentrenkonzeptes. Danach sollen außerhalb der definierten zentralen Versorgungsstandorte zentrenrelevanter Einzelhandel gar nicht, und Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sogenannte Nahversorger, nur ausnahmsweise zulässig sein. Für diese Ausnahmen sind im Rahmen eines Prüfbogens konkrete Kriterien definiert (vgl. Ausführungen unter Punkt 4.1- Art der baulichen Nutzung). Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch das nahe Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz gewährleistet. Da das Plan-

gebiet weniger als 500 m vom Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz entfernt liegt, ergibt sich für das Plangebiet eine strenge Unzulässigkeit aller zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (inklusive der Nahversorgung).

### 5.3 Verkehrserschließung

Durch die Senatsverkehrsbehörde wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens mehrfach auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Bebauungsplanverfahren XXI-32d-1 und XXI-32d-2 zeitgleich bzw. den Bebauungsplan XXI-32d-1 zeitlich nachgeordnet festzusetzen, da hier ein unbedingter Zusammenhang beider Änderungsverfahren als Voraussetzung für eine Vermarktung der Fläche direkt am U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz besteht. Der Bebauungsplan XXI-32d-2 beinhaltet die Festsetzung des ursprünglich im Bereich des U-Bahndammes (B-Plan XXI-32d-1) geplanten P&R-Platzes, nunmehr an der Apollofalterallee. Dem verkehrlichen Belang der Sicherung von öffentlichen P&R-Plätzen in unmittelbarer Nähe zum ÖPNV wird bereits derzeit voll Rechnung getragen. Die Parkplatzfläche an der Apollofalterallee ist abschließend hergestellt und befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Mit Bekanntmachung vom 18.06.2004 (ABl. Nr. 28 vom 18.06.2004) ist der Parkplatz, bestehend aus den Flurstücken 354 und 2708, öffentlich gewidmet worden. Das Bebauungsplanverfahren XXI-32d-2 wird weitergeführt. Eine Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32d-1 ist jedoch aus den genannten Gründen auch unabhängig von der Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32d-2 möglich.

Im Rahmen der Abwägung wurde seitens der Senatsverkehrsbehörde auch die öffentliche Verkehrsanbindung des neuen Wohngebietes thematisiert. Eine Anbindung des neuen Wohngebietes über die Gartenstraße wurde aus verkehrstechnischen und Verkehrssicherheitsgründen abgelehnt. Insofern wurde eine ausschließlich zur Lauerstraße orientierte Verkehrserschließung des neuen Wohngebietes gefordert. Die Planung folgte dieser Forderung nicht. Der Bebauungsplan soll weiterhin beide Erschließungsvarianten ermöglichen. Aufgrund der relativ geringen im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufläche resultieren daraus voraussichtlich nur unwesentliche Verkehrsbelastungen. In Abstimmung mit dem bezirklichen Fachbereich Straßen sind nach der Festsetzung des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der Realisierung des konkreten Bauprojektes bei Bedarf verkehrsordnerische Maßnahmen vorzusehen. Die Möglichkeit der beidseitigen Erschließung für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer bleibt hiervon unberührt.

### 5.4 Lärm

Aufgrund der geringen Abstände des Plangebietes zur stark befahrenen Köpenicker Straße sowie zum Bahndamm der U-Bahnstrecke U 5 liegen entsprechend dem vorliegenden Schallschutzgutachten die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche im gesamten Plangebiet über den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 (5) zur DIN 18005-1 (4) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete. Am westlichen Rand der WA-Baufläche sind Orientierungswertüberschreitungen um bis zu 11 dB tags und 17 dB nachts zu verzeichnen. Zur Nordostecke hin liegen die Überschreitungen noch bei 5 dB tags und 10 dB nachts, sie liegen also auch hier oberhalb der Orientierungswerte. Aufgrund des Untersuchungsergebnisses kann davon ausgegangen werden, dass mit passiven Schallschutzmaßnahmen die Lärmbe-

lastungen auf ein zumutbares Maß im Sinne der DIN 18005 beschränkt werden können. Das Gutachten benennt als pegelbestimmende Schallquelle den Fahrzeugverkehr auf der Köpenicker Straße, nicht den U-Bahnverkehr.

Aus diesem Grund wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zwei textliche Festsetzungen aufgenommen.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 zum passiven Schallschutz sichert für die Errichtung bzw. Änderung von baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet die Einhaltung eines maximalen Beurteilungspegels in Innenräumen, der zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV) dient. Damit werden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz über die zielorientierte Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels festgesetzt.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 sichert die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zur von der Hauptschallquelle abgewandten Seite. Die Grundrissregel kommt zur Anwendung, da die durch die textliche Festsetzung Nr. 2 erforderlichen Maßnahmen nicht ausreichen, um auch bei teilgeöffneten Fenstern die allgemeinen Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse gehört heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster.

Weitere Ausführungen sind dem Punkt III.3 dieser Begründung -Auswirkungen in Bezug auf Lärm- zu entnehmen.

### *5.5 Trinkwasserleitung*

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Berliner Wasserbetriebe mehrfach auf die Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 auf dem Flurstück 342 hingewiesen, welche die Wasserversorgung der erst 2012 erfolgten Bebauung auf den Flächen des Flurstückes 333 sicherstellt und langfristig erforderlich ist. Die das Baufenster querende Trassenführung wurde vorab mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf, FB Objektmanagement, abgestimmt. Die nachrichtliche Übernahme der Leitung in den Bebauungsplan wurde empfohlen.

Die Leitung wird über persönliche Grunddienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. Obwohl aufgrund der nicht übergeordneten Bedeutung der Leitung ein städtebauliches Erfordernis zu ihrer Darstellung im Bebauungsplan nicht unmittelbar besteht, wurde die Leitung in die Plangrundlage übernommen, um insbesondere im Bereich der Bauflächen potenzielle Bauherren frühzeitig auf den Sachverhalt hinzuweisen.

### *5.6 Artenschutz*

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung regte die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) an, die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft, auch wenn das Verfahren nach § 13a BauGB ohne Eingriffsbewertung durchgeführt wird, darzustellen, da insbesondere die Wertigkeit der Brachfläche als hoch eingeschätzt wird. In Berücksichtigung dieser Anregung wurde eine entsprechende Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Bewertung der Fläche durch das

Natur- und Umweltamt erstellt und die Erforderlichkeit von Maßnahmen geprüft. Im Gegensatz zum derzeit festgesetzten Bebauungsplan XXI-32d, der hier einen öffentlichen Parkplatz mit hohem Versiegelungsgrad ausweist, werden durch die aktuell geplante Wohnbebauung, die sich in ihrem Charakter an der bestehenden Bebauung des Umfeldes orientiert, keine Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugt. Bereits im Zuge des derzeit geltenden festgesetzten Bebauungsplanes XXI-32d wurden die Umweltbelange, einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, umfassend geprüft und berücksichtigt. Verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan XXI-32d-1, wie die Begrünung der Grundstücke und Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge unterstützen darüber hinaus die Funktion des Gebietes als Obstbaumsiedlungsgebiet und Frischluftentstehungsgebiet entsprechend den Entwicklungszielen des Landschaftsprogrammes.

### *5.7 Trinkwasserschutzgebiet*

Im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gab die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VIII D (Wasserbehörde), den Hinweis, dass sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III B befindet und daher die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind. Diesem Belang, dem auch durch nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan Rechnung getragen wird, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Mehrfach wurde in diesem Zusammenhang durch SenStadtUm, VIII D, Bezug genommen auf die im Planentwurf dargestellte textliche Festsetzung Nr. 7, wonach die Befestigung von Wegen und Zufahrten in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen soll sowie Befestigungsarten wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig sind. Hier wurde gefordert, den Begriff „Zufahrten“ aus der Festsetzung zu streichen. Analog zur Versiegelung der Kfz-Stellplätze sollen auch Zufahrten als von Kfz befahrene Flächen wasserundurchlässig ausgeführt werden, um eine Versickerung von verunreinigtem Niederschlagswasser über Fugen auszuschließen. Die Musterfestsetzung der Senatsverwaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 3 Satz 3) zur wasser- und luftdurchlässigen Herstellung von Wegen und Zufahrten wurde entgegen dieser Auffassung jedoch beibehalten. Mit der wasserundurchlässigen Versiegelung der Stellplätze wird wirksam verhindert, dass Fahrzeuge im ruhenden Zustand Schadstoffe in den Boden absondern, da hiervon die eigentliche Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Vollflächig versiegelte Stellplätze gewährleisten, dass verschmutztes Regenwasser seitlich abfließen kann und über die belebte Bodenzone gefiltert wird. Für eine zwingende zusätzliche vollflächige Versiegelung von Zufahrten gibt es keine Rechtsgrundlage. Zudem würde sie der Ortstypik des grüngerprägten Siedlungsgebietes widersprechen und ist daher nicht Planungsziel.

### III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS

#### 1. Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Im Gegensatz zum derzeit festgesetzten Bebauungsplan XXI-32d, der hier einen öffentlichen Parkplatz mit hohem Versiegelungsgrad ausweist, werden durch die aktuell geplante Wohnbebauung, die sich in ihrem Charakter an der bestehenden Bebauung des Umfeldes orientiert, keine Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugt. Bereits im Zuge des derzeit geltenden festgesetzten Bebauungsplanes XXI-32d wurden die Umweltbelange, einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, geprüft und berücksichtigt. Die aktuelle Planung ist aufgrund der Arrondierung bestehender Wohngebiete eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann somit verzichtet werden. Dennoch sind im Bebauungsplan die Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen.

#### 2. Auswirkungen auf den Artenschutz

Im Ergebnis der Begutachtung des Plangebietes wurde durch das zuständige Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz, die folgende Beurteilung vorgenommen:

Der derzeitige Vegetationstyp des Plangebietes entspricht annähernd dem Biotoptyp „sonstige Spontanvegetation“ mit dem Schlüssel 033222 (RXGTG). Neben Landreitgras sind vor allem Kanadische Goldrute, gemeiner Beifuß sowie zahlreiche andere Arten, die für ruderale Flächen typisch sind, anzutreffen. Der Gehölzanteil liegt bei ca. 30 % und ist damit für diesen Biotoptyp relativ hoch. Der überwiegend vorhandene Jungaufwuchs von Birken, Robinien sowie Sanddorn lässt erkennen, dass der Deckungsgrad an Gehölzen sich schon in relativ kurzer Zeit zu Gunsten der Gehölze ändern wird.

Im Gebiet werden, auf Grund der vorhandenen Biotopausstattung sowie der langjährigen Kenntnis dieser Flächen, keine streng geschützten und keine in Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie eingestuften Brutvogelarten vermutet.

Weiterhin wird das Vorkommen von Brutvögeln (besonders geschützt gemäß § 7 Abs. 13 BNatSchG) auch auf Grund der starken Beunruhigung der relativ kleinen Vegetationsflächen durch die angrenzenden Nutzungen (Straße mit Parkverkehr, Wegeverbindung für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer) eingeschränkt, ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist es u. a. verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten



ten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Die Gefahr einer Störung oder Tötung dieser Arten bei Baumaßnahmen kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden.

Ganzjährig geschützte Lebens- und Fortpflanzungsstätten der besonders geschützten Arten sind auf Grund des Fehlens von entsprechenden Bäumen und Gebäuden nicht vorhanden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Auf Grund einer zwischenzeitlich erfolgten Baumaßnahme (Regenwasser-Rückhalteanlage) sowie des fortschreitenden Gehölzaufwuchses bieten die verbleibenden Bauflächen kaum geeignete Habitate für die wirbellose Fauna (insbes. Blauflügelige Ödlandschrecke) und Reptilien (insbes. Blindschleiche), beide Arten sind in Anlage 1 der BArtSchV, besonders geschützt, Status b nach BNatSchG.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan bezüglich des erfassten bzw. vermuteten Artenspektrums keine wesentliche Beeinträchtigung auf geschützte Arten erzeugt.

### **3. Auswirkungen in Bezug auf Lärm**

Mit der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung eines bebauten Gebietes wird u.a. dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch entsprochen, wonach vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung, Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt werden sollen. Die Verwirklichung dieses Zieles hat in diesem Bebauungsplan zur Folge, dass ein in Teilbereichen stark durch Lärm belastetes Gebiet planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden soll. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Köpenicker Straße und des U-Bahndammes der U 5. Die Grundstücke des Plangebietes, insbesondere am westlichen Rand der WA-Baufläche, erfüllen nicht die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“. Es handelt sich hier um Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung.

Zunächst wurde geprüft, inwieweit aktive Schallschutzmaßnahmen im westlichen Bereich des Baufensters, welcher der Köpenicker Straße zugewandt ist, realisiert werden können, da sie eine wesentlich höhere Effizienz haben als passive Schallschutzmaßnahmen. Hier sind Schallschutzwände und -wälle Maßnahmen, welche einen effektiven Schallschutz bringen würden. Aufgrund der örtlichen Situation soll eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall als aktive Schallschutzmaßnahme aus städtebaulichen sowie wirtschaftlichen Gründen hier nicht zum Einsatz kommen. Das Siedlungsgebiet ist durch die Kleinteiligkeit der Bebauung und ihre durchgrünter Vorgärten geprägt. Eine Lärmschutzwand für den Abschnitt des Bebauungsplanes würde dieses Ortsbild erheblich stören und hier einen städtebaulichen Missstand erzeugen. Da auch in Anbetracht der zu hohen Kosten im Verhältnis zur geringen Anzahl potenziell betroffener Baugrundstücke (ca. sechs bis acht) aktive Schallschutzmaßnahmen hier nicht zur Anwendung kommen, musste im Weiteren aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte beurteilt werden, ob passive Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung beitragen. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Aufgrund des Untersuchungsergebnisses kann davon ausgegangen werden, dass mit passiven Schallschutzmaßnahmen die Lärmbelastungen auf ein zumutbares Maß im Sinne der DIN 18005 beschränkt werden können. Das Gutachten benennt als pegelbestimmende Schallquelle den Fahrzeugverkehr auf der Köpenicker Straße, nicht den U-Bahnverkehr.

Der Bebauungsplan beinhaltet im Ergebnis der vorliegenden Schallschutzuntersuchung zwei textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz.

Die Außenbauteile baulicher Anlagen müssen resultierende bewertete Schalldämmmaße aufweisen, die gewährleisten, dass die vorgegebenen Beurteilungspegel in Innenräumen nicht überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 2).

Die textliche Festsetzung Nr. 3 regelt darüber hinaus die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite. Dies ist erforderlich, um insbesondere aufgrund der hohen Orientierungswertüberschreitungen für die Nacht tatsächlich ausreichend ruhige Aufenthaltsräume zu gewährleisten. Hiermit kann ein möglichst störungsfreies Wohnen und Schlafen auch bei teilgeöffnetem Fenster sichergestellt werden.

Bezogen auf die nordöstlich der Lauinger Straße angrenzende Gewerbenutzung (Bebauungsplan XXI-32a) gewährleistet die 25 m breite Regenwasserversickerungsfläche entlang der Lauinger Straße den erforderlichen Abstand, um unzumutbare Beeinträchtigungen für die festgesetzte Wohnnutzung auszuschließen. Darüber hinaus wurde für den der Wohnnutzung zugewandten südlichen Teil der Gewerbenutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt; somit sind nur Gewerbe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist davon auszugehen, dass Störungen für das südlich der Lauinger Straße geplante Wohngebiet ausgeschlossen werden können.

#### **4. Auswirkungen in Bezug auf Regenwasser**

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

Bezüglich der Regenwasserversickerung ist aufgrund der geplanten kleinteiligen Bebauung und des hohen Anteils unversiegelter Flächen, in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm, eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse möglich. Öffentliche Verkehrsflächen werden entsprechend dem Entwässerungskonzept der Berliner Wasserbetriebe über einen Regenwasserkanal entwässert.

#### **5. Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, da durch die Regenwasserversickerungsfläche als Endpunkt des Grünzuges entlang der Lauinger Straße eine zusammenhängende Freifläche in

ihrer Funktion für den Frischlufttransport und die Minderung baulicher Barrierewirkung gestärkt wird.

## **6. Auswirkungen auf den Haushalt**

Aufgrund der Umwidmung eines überwiegenden Flächenanteils in Wohnbauland bzw. eine Regenwasserversickerungsfläche und der anschließenden Vermarktung dieser Flächen werden Einnahmen für das Land Berlin erzielt. Für die abschließende Herstellung und Bewirtschaftung der öffentlichen Wegeverbindung entlang des Bahndammes sind Kosten in den Bezirkshaushalt einzustellen.

## **IV. VERFAHREN**

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

Auf der Grundlage des Planerleichterungsgesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S.3316) wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Maßnahmen der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplan erfüllt die in § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen.

1. Es erfolgt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB eine Maßnahme im Sinne der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch die Anpassung der Flächennutzung an geänderte Rahmenbedingungen. Die Nutzung der Flächen innerhalb des kleinteiligen Siedlungsgebietes befindet sich in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin.
2. Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 8.600 m<sup>2</sup>. Die festzusetzende Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für das Wohngebiet liegt mit voraussichtlich maximal 1.500 m<sup>2</sup> im Zulässigkeitsbereich von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Da ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit dem parallel eingeleiteten Bebauungsplan XXI-32d-2 (Park-and-Ride-Platz Köpenicker Straße/Apollofalterallee) besteht, ist die dort zu versiegelnde Grundfläche einzubeziehen. Sie beträgt ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Die Summe der festzusetzenden Grundflächen aus beiden Bebauungsplänen beträgt 13.500 m<sup>2</sup> und liegt somit ebenfalls im Zulässigkeitsbereich von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Sicherung einer Wohnbaufläche sowie öffentlicher Grün- und Wegeflächen unter Berücksichtigung der in der maßgeblichen Umgebung vorhandenen baulichen und ökologischen Strukturen ermöglicht. Damit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplanbereich liegt nicht in der Nähe eines FFH-Gebietes und daher bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete), die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## **2. Mitteilung der Planungsabsicht**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IB, ist mit Schreiben vom 10.02.2012 gemäß § 5 AGBauGB über die Planungsabsicht informiert worden. Im Antwortschreiben vom 13.03.2012 wurde u.a. mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen. Das Vorhaben ist aus dem FNP entwickelbar. Das Verfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind.

Durch die Verkehrsbehörde, Abt. VII B, wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, die Bebauungsplanverfahren XXI-32d-1 und XXI-32d-2 zeitgleich bzw. den Bebauungsplan XXI-32d-1 zeitlich nachgeordnet festzusetzen, da hier ein unbedingter Zusammenhang beider Änderungsverfahren als Voraussetzung für eine Vermarktung der Fläche direkt am U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz besteht.

Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung sind durch die U-Bahnstrecke und die Umplanung/Sicherung eines P&R-Parkplatzes am U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz, die Lage an der Köpenicker Straße als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsstufe II sowie an der Apollofalterallee als Ergänzungsstraße der Verbindungsstufe IV betroffen. Die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB wurden bestätigt.

## **3. Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes erfolgte am 17.04.2012 (Beschluss Nr. 0144/IV). Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 20, S. 768, vom 18.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

## **4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.07.2012 bis einschließlich 17.08.2012. Obwohl von diesem Verfahrensschritt im Verfahren gemäß § 13a BauGB abgesehen werden kann, wurde im Sinne einer umfassenden Information der Anwohnerinnen und Anwohner eine zusätzliche frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 13.07.2012 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Außerdem erfolgt eine Information zu den Inhalten der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Internet.

Während der Auslegung fanden 163 Zugriffe über das Internet statt. Drei Bürgerinnen und Bürger informierten sich persönlich.

Es ging eine schriftliche Äußerung von der **Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN)** ein. Darin werden unter anderem folgende Anregungen gegeben: Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft, auch wenn das Ver-

fahren nach § 13a BauGB ohne Eingriffsbewertung durchgeführt wird, sollen dargestellt werden. Insbesondere die Wertigkeit der Brachfläche wird als hoch eingeschätzt.

Diese Anregung wird berücksichtigt. Eine entsprechende Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Bewertung der Fläche wurde durch das Natur- und Umweltamt erstellt. Nach abschließender Prüfung der Situation im Sommer 2013 waren ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz ansässiger Arten zu prüfen. Im Gegensatz zum derzeit festgesetzten Bebauungsplan XXI-32d, der hier einen öffentlichen Parkplatz mit hohem Versiegelungsgrad ausweist, werden durch die aktuell geplante Wohnbebauung, die sich in ihrem Charakter an der bestehenden Bebauung des Umfeldes orientiert, keine Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugt. Bereits im Zuge des derzeit geltenden festgesetzten Bebauungsplanes XXI-32d wurden die Umweltbelange, einschließlich Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, geprüft und berücksichtigt.

Weiterhin fordert die BLN die Umsetzung aller für das Plangebiet relevanten Entwicklungsziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms.

Der Auffassung der BLN wird nicht gefolgt. Die im Lapro dargestellten Maßnahmen sollen jeweils die Entwicklung eines bestimmten Gebietscharakters unterstützen. Eine vollständige Umsetzung aller Maßnahmen in einem Bebauungsplan ist, auch in Abhängigkeit von der Größe eines Plangebietes, nicht möglich. Verschiedene Festsetzungen wie die Fortführung des Grünzuges, die Begrünung der Grundstücke und Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge unterstützen jedoch die Funktion des Gebietes als Obstbaumsiedlungsgebiet und Frischluftentstehungsgebiet.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am 05.02.2013 (Vorlage-Nr. 0365/IV).

Die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 (7) BauGB floss in die weitere Entwurfserarbeitung des Bebauungsplanes ein.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-32d-1 (Stand September 2013) war Gegenstand der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB im September/Oktober 2013. Es wurden 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten, von denen sich 17 schriftlich äußerten. In den Stellungnahmen wurde der Planung ausnahmslos zugestimmt.

Darüber hinaus wurden folgende Anregungen und Hinweise gegeben:

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VIII D (Wasserbehörde)**, gab den Hinweis, dass sich das Plangebiet im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III B befindet und daher die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind. Das Grundwasser weist aufgrund des geringen Flurabstandes von 2-5 m eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf. Niederschlagswasser soll oberflächlich ver-

sichert werden, jedoch sind in Anbetracht der im Plangebiet bestehenden Altlastenverdachtsfläche im Zuge von Bodenuntersuchungen grenzwertüberschreitende Schadstoffkonzentrationen auszuschließen.

**Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.** Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung der Verbotstatbestände nicht entgegen. Durch die geplante kleinteilige Bebauung und aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken möglich.

Die im o.g. Bebauungsplan ausgewiesene Wohngebietsfläche ist Bestandteil einer erfassten Altlastenverdachtsfläche (Nr. 8703) im Bodenbelastungskataster. Die Aufnahme erfolgte wegen einer früheren östlich gelegenen Gärtnerei mit Heizhaus. Für die in Rede stehende WA-Fläche liegen keine konkreten Hinweise für schädliche Bodenveränderungen vor. Insofern steht nach Aussage des bezirklichen Umweltamtes einer Regenwasserversickerung derzeit nichts entgegen. Im Zuge der Baumaßnahme sind baubegleitend orientierende Bodenuntersuchungen durch den Bauherren vorzunehmen.

Weiterhin wurde durch SenStadtUm, VIII D, Bezug genommen auf die im Planentwurf dargestellte textliche Festsetzung Nr. 5 (jetzt Nr. 7), wonach die Befestigung von Wegen und Zufahrten in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen soll sowie Befestigungsarten wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen unzulässig sind.

Hier wurde gefordert, den Begriff „Zufahrten“ aus der Festsetzung zu streichen, da nach § 7 (1) Nr. 20 der Wasserschutzgebietsverordnung die Festsetzung nur für nicht mit Kfz befahrene Flächen umsetzbar ist.

**Diesem Belang konnte nicht gefolgt werden.** § 7 (1) Nr. 20 der Verordnung benennt als Verbotstatbestand „die Errichtung von Kraftfahrzeug-Stellflächen, wenn diese wasserundurchlässig sind“. Die textliche Festsetzung Nr. 5 (jetzt Nr. 7) des Bebauungsplanentwurfes bezieht sich jedoch nur auf die wasserundurchlässige Herstellung der Wege und Zufahrten, gerade weil die wasserundurchlässige Herstellung der Stellplätze bereits Gegenstand der Wasserschutzgebietsverordnung ist.

Die **Berliner Wasserbetriebe** wiesen darauf hin, dass aufgrund der Nutzungsverdichtung partiell Leitungsverstärkungen für die Trinkwasserversorgung erforderlich werden, die zum gegebenen Zeitpunkt über Hauswasseranschlüsse vorgenommen werden. Die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 100 auf dem Flurstück 342, welche die Wasserversorgung der erst 2012 erfolgten Bebauung auf den Flächen des Flurstückes 333 sicherstellt, ist weiterhin erforderlich. Die Trassenführung wurde vorab mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf, FB Objektmanagement, abgestimmt. Die Leitung darf weder überbaut noch überpflanzt werden.

**Berücksichtigung** Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Leitung, die das Baufenster quert, wird in die Plangrundlage des Bebauungsplanes übernommen.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IX C (Lärm)**, bestätigte, dass mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 (jetzt Nr. 3) zur Ausrichtung der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite der Bebauung den Belangen der Lärminderungsplanung entsprochen wird.

Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass der Fahrbahnzustand der Köpenicker Straße im relevanten Abschnitt zu erhöhten Schallimmissionen im Plangebiet führt. Eine Fahrbahnsanierung in lärmindernder Bauweise verspricht hier besonderen Erfolg. Lärmarme Fahrbahnbeläge sind in Herstellung, Entwässerung und Standfestigkeit mit konventionellen Bauweisen vergleichbar. Mit dem Straßenbaulastträger sollte der mögliche Einsatz eines lärmarmen Fahrbahnbelages auf der Köpenicker Straße geprüft werden.

**Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.** Er wird im Rahmen der Planung investiver Maßnahmen durch das zuständige Fachamt geprüft, ist jedoch nicht bebauungsplanrelevant.

Die **Vattenfall GmbH** teilte mit, dass sich im Gebiet Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation N 5127 der Stromnetz Berlin GmbH befinden. Die Netzstation ist im Rahmen der beabsichtigten Wohnbebauung unter Umständen an einen alternativen Standort zu verlegen. Weiterhin werden Richtlinien zum Schutz der Kabelanlagen sowie der Beleuchtungsanlagen übergeben.

**Kenntnisnahme.** Die Hinweise und Richtlinien sind nicht Bestandteil planungsrechtlicher Festsetzungen. Entsprechende Hinweise wurden jedoch in den Begründungstext übernommen.

Die **gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg** wies darauf hin, dass im Begründungstext bisher Aussagen zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung fehlen. Es wurde eine Ergänzung unter dem Gliederungspunkt 2.2 „Planerische Ausgangssituation“ empfohlen.

**Berücksichtigung:** Der Begründungstext wurde ergänzt.

Das **Landesdenkmalamt Berlin** verwies darauf, dass das Baudenkmal Lindenstraße 18 unmittelbar an das Plangebiet grenzt und der Umgebungsschutz gem. § 10 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchGBln) zu beachten ist.

**Berücksichtigung:** Gemäß § 10 DSCHGBln dürfen unmittelbar an ein Denkmal angrenzende Baukörper durch ihr äußeres Erscheinungsbild keine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmals hervorrufen. Deshalb ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Fasadens- und Dachgestaltung des Baukörpers erforderlich. Der Begründungstext wurde ergänzt.

Darüber hinaus gaben folgende Träger öffentlicher Belange Anregungen zur vorliegenden Planung:

Berliner Wasserbetriebe,  
IT-Dienstleistungszentrum Berlin,  
WGI GmbH (i. A. GASAG).

Es handelte sich dabei um Hinweise und Richtlinien, die nicht bebauungsplanrelevant sind. Die Hinweise wurden in den Begründungstext übernommen.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte am 01.04.2014 (Vorlage-Nr. 641/IV). Im Ergebnis der Behördenbeteiligung waren keine Planänderungen erforderlich.

Die im Plangebiet verlaufende Trinkwasserleitung DN 100 wurde in die Plangrundlage übernommen.

Zur Verbesserung der Rechtssicherheit des Bebauungsplanes wurde nach Auswertung der Behördenbeteiligung eine weitere Festsetzung zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund des im Plangebiet vorherrschenden maßgeblichen Außenlärmpegels von > 61 dB sind Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 als technische Baubestimmung erforderlich. Diese können jedoch laut aktueller Rechtsprechung (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 15. November 2012 – 10 A 10.09) mangels Rechtsgrundlage nicht wie bisher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgesetzt werden, sondern sind bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen. Die neu aufgenommene textliche Festsetzung Nr. 2 regelt daher, dass zum Schutz vor Außenlärm an Gebäuden der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen einschließlich schalldämmter Lüftungseinrichtungen zu erbringen ist. Es sind auch Maßnahmen gleicher Wirkung möglich. Im weiteren Verfahrensverlauf wurde diese Festsetzung (Nr. 2) im Sinne der verbesserten Rechtssicherheit durch die neu entwickelte Musterfestsetzung zur Vorgabe von Innenraumpegeln ersetzt.

## **6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-32d-1 vom 5. Mai 2014 und die Begründung bildeten die Grundlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB. Diese erfolgte in der Zeit vom 26. Mai bis einschließlich 30. Juni 2014.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 20 vom 16.05.2014, Seite 955, sowie durch Annonce in der Berliner Zeitung vom 16.05.2014. Mit Schreiben vom 22.05.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet informiert.

Es wurden fünf Stellungnahmen folgender Träger bzw. Institutionen abgegeben:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D 25 (Wasserbehörde),
- Landesdenkmalamt,
- Bundesnetzagentur,
- Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN),
- Vattenfall.

Davon äußerten das Landesdenkmalamt, die Bundesnetzagentur sowie die Firma Vattenfall keine Bedenken zur vorliegenden Planung.

Die **BLN** äußerte den Hinweis, dass die Gehölzart „Crataegus laevigata-Zweigriffliger Weißdorn“ nicht empfohlen werden sollte. Die Art sollte nur in Abstimmung mit den



Naturschutzbehörden verwendet werden, da die gebietseigene Herkunft für diese Art nicht gewährleistet ist.

**Diesem Hinweis wurde nicht gefolgt.** Die Stellungnahme bezieht sich auf das Rundschreiben SenStadt, I E Nr. 1/2013, in welchem Empfehlungen für die Verwendung gebietseigener Pflanzen gegeben werden. Diese Regelung bezieht sich auf das Ausbringen von Pflanzen „in der freien Natur“ auf der Grundlage des § 40 Abs. 4 BNatSchG). Darunter wird entsprechend dem o.g. Rundschreiben der „nicht besiedelte Bereich“ verstanden. Beim Plangebiet handelt es sich um einen besiedelten Bereich, so dass diese Regelung hier keine Anwendung finden muss.

In Abstimmung mit dem Fachamt sollte auf die empfohlene Pflanzung von *Crataegus laevigata* sowohl im Hinblick auf die positiven Eigenschaften dieses einheimischen kleinkronigen Baumes als auch im Hinblick auf die z.T. recht kleinteiligen Grundstücke nicht verzichtet werden.

Die Art wird daher weiterhin Bestandteil der empfohlenen Pflanzliste bleiben.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. VIII D, Wasserbehörde**, bekräftigte ihre Stellungnahme vom November 2013 (Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB), wonach aus der textlichen Festsetzung Nr. 7 (Befestigung von Flächen) das Wort „Zufahrten“ als wasserdurchlässig herzustellende Fläche zu streichen ist. Analog zur Versiegelung der Kfz-Stellplätze sollen auch Zufahrten als von Kfz befahrene Flächen wasserundurchlässig ausgeführt werden, um eine Versickerung von verunreinigtem Niederschlagswasser über Fugen auszuschließen. Eine wasserdurchlässige Bauweise der Zufahrten wäre wasserrechtlich nicht zulassungsfähig.

**Dieser Forderung wurde nach nochmaliger Prüfung erneut nicht gefolgt.**

Eine Rechtsgrundlage für diese Forderung ist nicht erkennbar. In der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf ist unter § 7 (Schutz der Zone III B) unter Abs. 1, Satz 20, als Verbot „die Errichtung von Kraftfahrzeug-Stellflächen, wenn diese wasserdurchlässig sind“ explizit genannt. Zufahrten oder sonstige mit Kfz befahrene Flächen sind hiervon nicht erfasst. Demzufolge wird die Musterfestsetzung der Senatsverwaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 3 Satz 3) zur wasser- und luftdurchlässigen Herstellung von Wegen und Zufahrten weiter beibehalten. Mit der wasserundurchlässigen Versiegelung der Stellplätze wird wirksam verhindert, dass Fahrzeuge im ruhenden Zustand Schadstoffe in den Boden absondern, da hiervon die eigentliche Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Vollflächig versiegelte Stellplätze gewährleisten, dass verschmutztes Regenwasser seitlich abfließen kann und über die belebte Bodenzone gefiltert wird. Eine zusätzliche vollflächige Versiegelung von Zufahrten widerspricht der Ortstypik des grüngerprägten Siedlungsgebietes und ist daher nicht Planungsziel.

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung waren keine Planänderungen erforderlich.

Der Beschluss des Bezirksamtes zur Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32d-1 und zum Entwurf der Rechtsverordnung erfolgte am 07.07.2015 (Vorlage-Nr. 0937/IV). Die Vorlage zum Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bezirksverordnetenversammlung wurde jedoch zurückgestellt. Aufgrund aktueller Erfordernisse war die Änderung von Planinhalten zu prüfen.

## **7. Beschluss zur Änderung der Planungsziele**

Mit dem Beschluss zur Änderung der Planungsziele am 15.12.2015 (BA-Vorlage Nr. 1109/IV) wird die im Bebauungsplanentwurf XXI-32d-1 ausgewiesene öffentliche Grünfläche in eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserversickerungsfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Satz 14 BauGB umgewandelt.

Aufgrund der aktuell ungeklärten Regenwasserbewirtschaftung des Hellweg-Baumarktes Alt-Biesdorf 38 hat sich der Bezirk im Sinne der Standortsicherung darauf verständigt, den Eigentümer des Hellweg-Baumarktes bei der Suche einer entsprechenden Ersatzfläche zur Regenwasserversickerung zu unterstützen.

Aufgrund der Änderung der Nutzungsart Öffentliche Grünfläche („Öffentliche Parkanlage“) in eine Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser ist die Erstellung eines Deckblattes erforderlich.

Darüber hinaus wird eine textliche Festsetzung zur Regelung des Einzelhandelsausschlusses in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da die Änderung der Nutzungsart die Grundzüge der Planung berührt, ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

## **8. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes XXI-32d-1 vom 5. Mai 2014 mit Deckblatt vom 18. Januar 2016 sowie die Begründung bilden die Grundlagen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 4a Absatz 3 BauGB. Diese erfolgte in der Zeit vom 8. Februar bis einschließlich 11. März 2016. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 4 vom 29.01.2016, Seite 199. Gleichzeitig wurde durch Annonce in der Berliner Zeitung vom 29.01.2016 über die Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Mit Schreiben vom 01.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurde über die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet informiert.

Es wurden 15 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

Davon äußerten neun Behörden bzw. Träger keine Bedenken.

Die **Berliner Wasserbetriebe (BWB)** wiesen darauf hin, dass die unter Punkt I.2.1, Technische Infrastruktur, erwähnte Übernahme der im Gebiet verlaufenden Trinkwasserleitung bisher nicht erfolgt ist und daher nachzuholen ist.

**Berücksichtigung ist bereits erfolgt.** Ein städtebauliches Erfordernis zur Darstellung im Bebauungsplan liegt zwar aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Leitung nicht vor. Die Leitung wird über persönliche Grunddienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. Darüber hinaus erfolgte die Übernahme der Leitung in die Plangrundlage

des Bebauungsplanes, um insbesondere im Bereich der Bauflächen frühzeitig auf den Sachverhalt hinzuweisen.

Weiterhin wurde durch die BWB darauf hingewiesen, dass laut Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf in der Schutzzone III B das schwach belastete Niederschlagswasser nur über die belebte Bodenzone versickert werden darf, wenn keine Einleitung in einen Regenwasserkanal erfolgt.

**Berücksichtigung:** Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Einhaltung der Verbotstatbestände nicht entgegen. Durch die kleinteilige Bebauung und aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine dezentrale Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken möglich.

Die **Vattenfall Europe Business Services GmbH** verwiesen auf ihre Stellungnahme vom Oktober 2013. Zusätzlich wird für die im Plangebiet vorhandene Netzstation N 51 27 die Festsetzung eines Leitungsrechtes gefordert.

**Keine Berücksichtigung:** Nach aktueller Rücksprache mit Vattenfall wird diese Notwendigkeit verneint. Bei anstehender Bebauung ist die Netzstation zu verlagern. Sie ist innerhalb des Plangebietes, ggf. unterirdisch, zu integrieren. Dies ist nach Erfahrung der Vattenfall problemlos möglich.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VIII D (Wasserbehörde)**, verwies auf die Verbotstatbestände der Wasserschutzzone III A und bat die Grenzen des Wasserschutzgebietes in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Abwägung:** Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B, nicht III A. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Verbotstatbeständen nicht entgegen. Für die Aufnahme der Grenzen des Wasserschutzgebietes in den Bebauungsplan gibt es kein städtebauliches Erfordernis. Der Plan enthält jedoch einen nachrichtlichen Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet.

Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. VII B (Verkehr)**, lehnte eine Anbindung des neuen Wohngebietes über die Gartenstraße aus verkehrstechnischen und Verkehrssicherheitsgründen ab. Dies führe zu Problemen an der Fußgängersignalanlage südlich der U-Bahn Elsterwerdaer Platz, zu Behinderungen des Busverkehrs und Konflikten mit Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrern. Die Einfahrt in die Gartenstraße als Linksabbieger aus der nördlichen Köpenicker Straße führt aufgrund des häufigen Staus zu weiteren Störungen im Verkehrsablauf. Insofern wird eine ausschließlich zur Lauinger Straße orientierte Verkehrserschließung des neuen Wohngebietes gefordert.

**Kenntnisnahme:** Das dargestellte Problem der Verkehrsproblematik am U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz/Köpenicker Straße ist bekannt. Der Bebauungsplan soll jedoch weiterhin beide Erschließungsvarianten ermöglichen. Aufgrund der relativ geringen im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufläche resultieren daraus voraussichtlich nur unwesentliche Verkehrsbelastungen. In Abstimmung mit dem Fachbereich Straßen sind nach der Festsetzung des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der Realisierung des konkreten Bauprojektes bei Bedarf verkehrsordnerische Maßnahmen vorzusehen. Die Möglichkeit der beidseitigen Erschließung für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrern bleibt hiervon unberührt.

Weiterhin wurde durch die **Abt. VII B** erneut darauf hingewiesen, dass die Festsetzung des benachbarten Bebauungsplanes XXI-32d-2 aufgrund des inhaltlichen Zusammenhangs – Umplanung bzw. Sicherung eines öffentlichen P-& R-Platzes - Voraussetzung zur Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Das Verfahren XXI-32d-2 ist daher mit hoher Priorität weiterzuführen.

**Kenntnisnahme:** Der Bebauungsplan XXI-32d-2 zur Sicherung des bestehenden P&R-Platzes an der Apollotaler Allee befindet sich noch im Verfahren und wird weiter fortgeführt. Dem verkehrlichen Belang der Sicherung von öffentlichen P&R-Plätzen in unmittelbarer Nähe zum ÖPNV wird jedoch bereits derzeit voll Rechnung getragen. Die Parkplatzfläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Mit Bekanntmachung vom 18.06.2004 (ABl. Nr. 28 vom 18.06.2004) ist der Parkplatz, bestehend aus den Flurstücken 354 und 2708, öffentlich gewidmet worden. Der Parkplatz ist abschließend hergestellt. Ohne anderweitige Entscheidung des Bezirkes ist nicht davon auszugehen, dass sich an dieser Situation etwas ändert. Aus diesem Grund ist eine Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32d-1 auch unabhängig von der Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32d-2 möglich.

Die **Senatsverwaltung für Finanzen** bat die Auswirkungen auf die Bereiche Kindertagesstätten/Schulplätze zu prüfen und darzustellen.

**Berücksichtigung:** Die im WA des Plangebietes maximal umsetzbare Geschossfläche beträgt 4.074 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von vier Kitaplätzen und fünf Grundschulplätzen. Die Versorgung mit Kitaplätzen in Biesdorf-Süd ist entsprechend der Einschätzung des Infrastrukturkonzeptes durch die Sicherung von vier weiteren Vorhaltestandorten ausreichend gewährleistet. Die Versorgung mit Grundschulplätzen wird mit dem Ersatzbau am Habichtshorst von derzeit 1,9 Zügen (274 Plätze) auf 3,0 Züge (432 Plätze) erweitert und ist somit ebenfalls gewährleistet. Der Begründungstext wird ergänzt.

Das **Landesdenkmalamt** verwies auf seine Stellungnahme vom Oktober 2013. Darin war auf das angrenzende Baudenkmal Lindenstraße 18 und die erforderliche Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren verwiesen worden.

**Berücksichtigung:** Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.

Ein **Anwohner** äußerte per Mail Bedenken gegen den Bebauungsplan. Diese bezogen sich nicht auf die aktuelle Änderung, sondern auf Fragen zu bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowie die Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Rahmen der Realisierung des geplanten Wohngebietes.

**Berücksichtigung:** Beide Belange werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das zuständige Fachamt geprüft und berücksichtigt. Dies wurde dem Bürger auf telefonischem Weg bereits mitgeteilt. Seine Bedenken waren daraufhin ausgeräumt.

Im Ergebnis der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung waren keine weiteren Planänderungen erforderlich. Der Begründungstext wird ergänzt. Mit Abschluss dieses Verfahrensschrittes werden gleichzeitig die Voraussetzungen für die Festsetzung des Bebauungsplanes geschaffen.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte am 26.07.2016 (Vorlage-Nr. 1251/IV). Nach Beratung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung hat die BVV die Vorlage in ihrer Sitzung am 17.08.2016 zur Kenntnis genommen (DRS 2441/VII).

Nunmehr wurde der Bebauungsplan vom 5. Mai 2014 mit Deckblatt vom 18. Januar 2016 einschließlich seiner Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB durch das Bezirksamt am 05.09.2017 beschlossen (Vorlage Nr. 0175/V).

## **9. Anzeigeverfahren**

Mit Schreiben vom 27.09.2017 (Nachreichung weiterer Unterlagen am 12.10. und 24.10.2017) wurde der Bebauungsplan XXI-32d-1 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB angezeigt. Nach rechtlicher Prüfung des Bebauungsplans und der eingereichten Unterlagen äußerte sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 30.11.2017. Darin wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan, da in einem Punkt nicht beanstandungsfrei, noch nicht festgesetzt werden kann.

Die Beanstandung wurde wie folgt begründet:

Unter dem Punkt 5. „Abwägung der privaten und öffentlichen Belange“ wird ein Abwägungsausfall konstatiert. Zwar erfolge die Abwägung an vielen anderen Stellen der Begründung, jedoch nicht in Form einer Zusammenfassung aller abwägungsrelevanten Belange im Punkt „Abwägung“.

Die Begründung wurde infolge dieser Beanstandung im Punkt 5 „Abwägung“ überarbeitet. Ein Abwägungsausfall liegt nicht vor, demzufolge war eine neue Abwägung nicht vorzunehmen.

Die in der Begründung mehrfach behandelten Schwerpunkte der Abwägung: Regenwasserversickerungsfläche, Ausschluss von Einzelhandel, Verkehrserschließung, Lärm, Trinkwasserleitung, Trinkwasserschutzgebiet und Artenschutz wurden jedoch nunmehr unter Punkt 5 zusammenfassend dargestellt.

Weiterhin wurde im Ergebnis des Anzeigeverfahrens durch die Senatsverwaltung folgendes bemängelt: Die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32d-2 (P&R-Platz) wurde im Verlauf des Verfahrens durch SenUVK (Verkehr) zur Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32d-1 gemacht. Das Verfahren XXI-32d-2 ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Unabdingbare Voraussetzung ist deshalb die Sicherung des bestehenden Parkplatzes durch Widmung.

Es wird durch SenStadtWohn davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan XXI-32d-2 fortgeführt und an der städtebaulichen Gesamtkonzeption festgehalten wird.

Die Bedenken können ausgeräumt werden. Nach aktueller Aussage der Abteilung Wirtschaft, Straßen und Grün, Fachbereich Straßen, wurde der Parkplatz, bestehend aus den Flurstücken 354 und 2708, mit Bekanntmachung vom 18.06.2004 (ABl. Nr. 28 vom 18.06.2004) öffentlich gewidmet. Die Begründung wurde entsprechend er-

gänzt. Wie bereits dargelegt, wird das Bebauungsplanverfahren XXI-32d-2 zur Festsetzung des Parkplatzes entsprechend der gesamtstädtischen Konzeption weiter fortgeführt.

Im Weiteren wurden im Rahmen der Rechtsprüfung Hinweise gegeben, die im Sinne der Rechtssicherheit bei der weiteren Bearbeitung dieses und zukünftiger Bebauungspläne berücksichtigt werden sollten.

Die Hinweise wurden durch entsprechende Ergänzungen bzw. Korrekturen im Begründungstext berücksichtigt.

Die Plangrundlage wurde redaktionell ergänzt.

Mit Schreiben vom 26.03.2018 wurden die überarbeiteten Originalunterlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erneut zur Prüfung vorgelegt.

Mit Schreiben vom 17.05.2018 erklärte die Senatsverwaltung den Bebauungsplan XXI-32d-1 nunmehr für beanstandungsfrei. Im Sinne der Rechtssicherheit erfolgte jedoch folgender Hinweis:

Die für die (ursprüngliche) textliche Festsetzung Nr. 2 zum passiven Lärmschutz zugrunde gelegte DIN 4109, Ausgabe November 1989, wurde zwischenzeitlich durch die DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, aktualisiert. Dies würde eine redaktionelle Änderung und ggf. Neuberechnung der Lärmwerte für das Bebauungsplanverfahren erfordern. Zur Vermeidung eines unangemessen hohen Verwaltungsaufwandes wird alternativ empfohlen, die Musterfestsetzung 5.13 gemäß Rundschreiben Nr. 3/2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu verwenden, die sich auf den Beurteilungspegel in Innenräumen bezieht und damit dem eigentlichen Schutzziel -ein ausreichend niedriger Innenpegel- besser gerecht wird.

Diesem Hinweis wurde nachgekommen. Mit Deckblatt vom 05.06.2018 wurde die ursprüngliche Festsetzung Nr. 2 zur Schalldämmung der Außenbauteile gestrichen und durch die neue Festsetzung Nr. 2 zum Innenraumpegel ersetzt. Auf die Beteiligung einer betroffenen Öffentlichkeit bzw. betroffenen Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB konnte verzichtet werden. Die von der Änderung betroffenen Flächen des Plangebietes befinden sich im Finanzvermögen des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf (Verwaltung durch den Fachbereich Objektmanagement). Die Abteilung wurde über die Änderung in Kenntnis gesetzt.

## **V. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

## VI. ANHANG

### *Textliche Festsetzungen*

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht zulässig.

2. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf. R'w, res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen von Krankenstationen, in Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 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'w, res 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 außen 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.

3. Zum Schutz vor Lärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Köpenicker Straße abgewandt sein.

4. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen.

6. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen.

7. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

8. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

### **Nachrichtliche Übernahme:**

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III B, die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasser-schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### ***Pflanzliste***

#### Pflanzliste Bäume

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



**Verordnung  
über die Festsetzung des Bebauungsplans XXI-32d-1  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn**

Vom.....2018

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S 3634), in Verbindung mit § 6 Abs. 3 und § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Fünften Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan XXI-32d-1 vom 5. Mai 2014 mit Deckblatt vom 18. Januar 2016 und 05.06.2018 für die Grundstücke Gartenstraße 1 und 4, die Flurstücke 331, 342 und 347, die Gartenstraße, die Köpenicker Straße sowie einen Abschnitt der Köpenicker Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf, wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-32d im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf, vom 8. März 2006 (GVBl. S. 278) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 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 2018

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

D a g m a r P o h l e  
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung  
Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen