

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 26.01.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des **Bebauungsplanverfahrens 10-69** für die Flurstücke der Torgauer Straße 822, 880, 881 und teilweise 819 sowie die innen liegenden Grundstücke der Torgauer Straße 25, 27 und 29 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 06.12.16 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0006/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0006/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des **Bebauungsplanverfahrens 10-69** für die Flurstücke der Torgauer Straße 822, 880, 881 und teilweise 819 sowie die innen liegenden Grundstücke der Torgauer Straße 25, 27 und 29 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt
1. der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zuzustimmen.
 2. die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen mit der Durchführung der betroffenen Beteiligung zu beauftragen.
- C.2 Weiterleitung an die BVV
zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 4a Abs. 3 BauGB,
§§ 15, 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Gleichstellungsrelevante
Auswirkungen:** Keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** Keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** Keine
- J. Kinder- und jugendrelevante
Auswirkungen:** Planung: Kindertagesstätte

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

Anlagen

D. Begründung:

1. Verfahrenszusammenfassung

Am 15.11.2011 wurde der Beschluss mit Vorlage Nr. 0004/IV zur Aufstellung des Bebauungsplanes **10-69** (Kita-Standort Torgauer Straße) gefasst und am 16.12.2011 im Amtsblatt für Berlin, 61. Jahrgang, Nr. 55 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 30.01.2012 bis 01.03.2012 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Die Abwägung mit BA-Beschluss Nr. 0266/IV vom 04.09.2012 führte hinsichtlich der Reduzierung des Nutzungsmaßes (GRZ und GFZ) zu Änderungen im Bebauungsplanentwurf. Neben der Abdeckung eines langfristigen Bedarfs an Kita-Plätzen innerhalb des Stadtteils Hellersdorf-Nord wurde im Sinne einer Flexibilität des Nutzungsspektrums die Zweckbestimmung des Gemeinbedarfsstandortes auf intergenerative Projekte sowie Freizeit- und Begegnungsstätte im sozialen Bereich erweitert. Für diese intergenerativen Projekte (generationsübergreifend) wurde die Zulässigkeit innerhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche geregelt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 19. März 2013 bis 26. April 2013 statt. Das Abwägungsergebnis führte zur Änderung der Planung. Unter der Berücksichtigung der Hinweise der Fachämter erfolgte eine Änderung der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes. Die Geltungsbereichsgrenze wurde unter Einbeziehung des Wirtschaftsweges erweitert. Im Süden des Planungsgebietes wurde die Straßenbegrenzungslinie der Torgauer Straße um 3,00 m im Sinne der Gewährleistung ausreichender Verkehrsfläche mit einem Gehweg nach Norden verschoben.

Die grundsätzlichen Ziele der Planung (Sicherung eines Kita-Standortes sowie eines allgemeinen Wohngebietes, städtebauliche Neuordnung des Plangebietes unter Beachtung des Landschaftsschutzgebietes Hönower Weiherkette) wurden jedoch beibehalten.

Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes 10-69 nach § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet und durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 23. Juni 2014 bis einschließlich 25. Juli 2014 statt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 13.06.2014 sowie in der Berliner Zeitung wurde die Öffentlichkeit aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die mögliche Einsichtnahme im Internet informiert.

Die Abwägung mit BA-Beschluss Nr. 0931/IV vom 24.02.2015 führte zu keiner Änderung des Bebauungsplanes. Mit BVV-Beschluss Nr. 039-BVV-VII vom

26.03.2015 wurde der Bebauungsplan 10-69 und die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes von der Bezirksverordnetenversammlung bestätigt. Es folgte das Anzeigeverfahren bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II C.

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens nach § 6 AGBauGB (August 2015) war der Entwurf des B-Planes 10-69 zu ändern und zu ergänzen. Die Festsetzung Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kita wurde auf Anlagen für soziale Zwecke im Sinne der Umsetzung der geplanten Nutzung am betroffenen Standort erweitert. Die Festsetzungen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung wurden präzisiert. Die Grundzüge der Planung wurden damit berührt und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich.

2. Wesentliche Planungsziele

Gegenstand der Planung ist das Grundstück der ehemaligen Kindertagesstätte (Kita) im Bereich der Torgauer Straße 25, 27 und 29. Aufgrund sinkender Einwohnerzahlen Anfang der 2000er Jahre im Stadtteil wurde diese Kita nicht mehr benötigt.

Mit dem erneut zu erwartenden Bevölkerungszuwachs, entsprechend der Bevölkerungsprognose 2030 und aufgrund der Anfrage zur Vermarktung der betroffenen Grundstücksflächen bestand die Erforderlichkeit der Einleitung eines öffentlichen Verfahrens zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen und einer geordneten Entwicklung.

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Versorgungsansprüche mit Kita-Plätzen und im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung sozialer Anforderungen (Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Qualität der sozialen Infrastruktureinrichtungen) im Stadtteil, eine wohngebietsnahe Versorgung mit Kitaplätzen langfristig gewährleistet werden. Dabei sind vorrangig landeseigene Flächenpotenziale zu nutzen.

Aufgrund der Lage in der Großsiedlung und der guten fußläufigen Erreichbarkeit ist der betreffende Standort zur Flächensicherung für einen Gemeinbedarfsstandort u.a. mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet/LSG „Hönowe Weiherkette“ insbesondere geeignet.

Für die neben der Kita verbleibenden Flächen wird die Entwicklung einer kleinteiligen Wohnbebauung angestrebt.

Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung lässt sich mit folgenden Punkten zusammenfassen:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- die Sicherung eines Kita-Standortes bzw. die langfristige Sicherung sozialer Infrastruktureinrichtungen, einschließlich nötiger Freiflächen,
- die städtebauliche Neuordnung der geplanten Wohnflächen unter Beachtung des Leitbildes "Wohnen im Grünen am Rande der Stadt" aus dem Stadtentwicklungsplan Wohnen/StEP Wohnen 2025 und ggf. nach den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung,

- die Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Hönower Weiherkette nördlich des Planungsgebietes.

3. Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute öffentliche Auslegung)

Auf der Grundlage des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes 10-69 vom 03. Juni 2014 mit dem Deckblatt vom 25. September 2015 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 15. März 2016 bis einschließlich 19. April 2016 durchgeführt. Über die Durchführung und die Inhalte des Beteiligungsverfahrens wurde auch im Internet informiert. Zu der erneuten Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Planinhalten abgegeben werden können.

Die vorgebrachten Anregungen sind detailliert in der als Anlage 2 beigefügten Tabelle aufgelistet und mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag versehen.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen die:

- Forderung zur Prüfung, ob die textliche Festsetzung Nr. 5 zum Lärmschutz im Plangebiet erforderlich ist.
- Aussage über Anzahl der geplanten respektive baurechtlich möglichen Wohnungen/Wohneinheiten in Bezug auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) sowie dessen Deckung für das Plangebiet.
- Forderung zur Beachtung der Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag.

3.1 Forderung zur Prüfung, ob die textliche Festsetzung Nr. 5 zum Lärmschutz im Plangebiet erforderlich ist

Im Ergebnis der Rechtsprüfung wurde die textliche Nr. 5 zum passiven Lärmschutz aufgenommen. Danach müssen Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Kita, Wohnungen bzw. in Wohnhäusern nach Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurde durch die zuständige Fachabteilung SenStadtUm, IX C, darauf hingewiesen, dass die Annahme der Überschreitung von Orientierungswerten falsch ist. Die strategische Rasterkarte von 2012 zum Lärmschutz zeigt, dass eben gerade keine Überschreitungen der Schwellenwerte des Lärmaktionsplanes im Plangebiet vorliegen. Die in der schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau der L 33 für 2025 prognostizierten Beurteilungspegel an den Fassaden der Kita im Plangebiet halten die Orientierungswerte der DIN 18005 ein. Die Rasterkarte von 2025 zeigt lediglich leichte Überschreitung der Orientierungswerte in einem kleinen nördlichen Teil des Plangebietes. Aus diesen Gründen war entsprechend den Hinweisen der zuständigen Senatsverwaltung zu prüfen, ob

die textliche Festsetzung Nr. 5 entbehrlich ist und somit der Lärmschutz durch die gängigen Anforderungen an Außenwohnbauteile erzielt werden kann.

Dem Hinweis wird gefolgt.

Nach Prüfung der Aussagen SenStadtUm, IX C, wird auf der Grundlage der strategischen Lärmkarte Berlin (2012) festgestellt, dass für das Planungsgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden (Karte 07.05.1 und 07.05.2).

Im Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes/Weiherkette zur L 33 (nördlich des Planungsgebietes) beträgt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex jedoch 55 – 60 dB(A).

In Bezug auf die Rasterkarte von 2025 wird eine leichte Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in dem nördlich angrenzenden Bereich vom geplanten Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg zum Landschaftsschutzgebiet kartiert bzw. dargestellt. Das geplante WA-Gebiet und die Kita werden damit nicht berührt. Damit ist davon auszugehen, dass mit einer erheblichen Überschreitung der Schwellenwerte des Lärmaktionsplanes Berlin und der Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet nicht zu rechnen ist. Auf die textliche Festsetzung Nr. 5 kann verzichtet werden.

3.2 Aussage über Anzahl der geplanten respektive baurechtlich möglichen Wohnungen/Wohneinheiten in Bezug auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) sowie dessen Deckung für das Plangebiet

Seitens SenFin, I D, wird darauf hingewiesen, dass eine Aussage über die Anzahl der geplanten respektive baurechtlich möglichen Wohnungen/Wohneinheiten, den aus einer Wohnbebauung resultierenden prognostizierten Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) sowie dessen Deckung zu treffen ist. Da auch diese Bedarfe Auswirkungen der baurechtlichen Festsetzung haben können, wird empfohlen, neben den entsprechenden Fachämtern auch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft zu beteiligen.

Diese Belange werden berücksichtigt.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Abweichend vom südlich der Torgauer Straße vorliegenden Gebäudebestand (fünf- bis sechsgeschossige Wohngebäude) wird auf dem hier geplanten WA-Gebiet lediglich zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise zugelassen. In dem geplanten WA-Gebiet wird damit die Entwicklung von kleinteiliger Wohnbebauung in Form von Ein- bzw. Doppelhäusern oder auch Stadtvillen angestrebt.

Die gesamte mögliche Brutto-Fläche des betroffenen WA-Gebietes beträgt ca. 2.880 m² (72 m x 40 m). Mit einer GRZ von 0,3 stehen danach eine bebaubare Grundfläche von ca. 860 m² und eine Geschossfläche von etwa 1.720 m² für die Bebauung bereit. Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 100 m² könnten etwa 17 Wohneinheiten entstehen. Die vorliegende Aussage über die Anzahl der Wohneinheiten zum geplanten WA-Gebiet wird in die Begründung zum Bebauungsplan einfließen und eine Beteiligung der zuständigen Fachämter sowie der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft erfolgt entsprechend.

Hinweis:

Nach der Kita-Standortnetzplanung wird derzeit ein Defizit an Kita-Plätzen in dem Stadtteil Hellersdorf-Nord nachgewiesen. Mit der Sicherung des in Rede stehenden Gemeinbedarfsstandortes Kita und Anlagen für soziale Zwecke im Bereich des Planungsgebietes ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung ein Beitrag zur Deckung des hier erforderlichen Bedarfes an Kitaplätzen geleistet wird. Der im Plangebiet entstehende Bedarf an Grundschulplätzen (1 bis 3 Plätze) kann nach den Prognosen des Schulentwicklungsplans innerhalb des Einzugsgebietes abgedeckt werden (*der Bezirk sieht am Standort Weißensefelder Str. 43/Naumburger Ring die planungsrechtliche Sicherung einer 3-zügigen Grundschule vor; siehe Bebauungsplan 10-76*).

3.3 Forderung zur Beachtung der Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag

Von SenStadtUm, IV D, WBL, wird auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hingewiesen. Laut Senatsbeschluss vom 16.06.2015 gilt das Berliner Modell grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder wesentliche Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Mit dem Berliner Modell wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages ist vor der Offenlage vorzusehen.

Das gilt insbesondere für die Erschließung sowie die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen. Darüber hinaus ist gemäß „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge“ vom 14.04.2015 grundsätzlich ein Anteil von 25 % der neuen Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren. Auf Flächen städtischer Wohnungsbaugesellschaften beträgt dieser Anteil 30 %.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf die vorliegende Planung fehlen die Anwendungsvoraussetzungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

- In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wird nicht mehr abgeschöpft als mit dem geltenden Baurecht nach § 34 BauGB. Abweichend vom umliegenden Bestand südlich der Torgauer Straße (fünf bis sechs geschossige Wohngebäude) wird auf dem hier geplanten WA-Gebiet lediglich zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise zugelassen. Mit der Planung ist eine Bodenwertsteigerung nicht zu erwarten.
- Im Bereich des Planungsgebietes werden weniger als 50 Wohneinheiten zu erwarten sein (insgesamt etwa 17 Wohneinheiten auf ca. 860 m² Grundfläche mit max. 1.720 m² Geschossfläche).
- Mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wird auch hier nicht gerechnet, da zum B-Planverfahren der potentielle Investor als Vertragspartner fehlt.

Bezüglich der Leitlinie zum förderfähigen Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wird darauf hingewiesen, dass mit der hier vorliegenden Planung ein qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden soll, der einen Beitrag zur Durchmischung des Wohnungsangebotes leistet und damit auch zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in der hier betroffenen Großsiedlung um die Torgauer Straße. Eine Festsetzung zu Mietpreis- und Belegungsbindungen wird diesbezüglich in diesem Bebauungsplan nicht angestrebt.

4. Fazit

Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Lärmschutzanforderungen. Die ursprünglich geplanten Festsetzungen zur Bewältigung der Lärmproblematik entfallen, da sie nach erneuter Prüfung als nicht erforderlich erwiesen werden. Die Planzeichnung wird korrigiert und die Begründung entsprechend der einzelnen Hinweise ergänzt. Es handelt sich damit lediglich um redaktionelle Änderungen. Mit der o.g. Änderung und Ergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Betroffenenbeteiligung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB ist hierzu nicht erforderlich.

Hinweise der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Fachbereich Straßen, im Zusammenhang mit der südwestlichen Ecke des Flurstücks Nr. 823/Torgauer Straße 25

Von der Abteilung WirtSG, Fachbereich Straßen, wird nachträglich darauf hingewiesen, dass an der südwestlichen Ecke des Flurstücks Nr. 823 aufgrund der vorhandenen Führung der Fahrbahn (Bordbogen) die Fläche für den Gehweg zu verlängern ist, um einen verkehrssicheren Anschluss an das übrige bestehende Fußwegenetz herstellen zu können.

Nach nochmaliger Prüfung der Planung wird zur Sicherung ausreichender öffentlicher Verkehrsfläche an der südwestlichen Ecke des Flurstücks Nr. 823 (Grundstückes Torgauer Straße 25) dem Lösungsvorschlag der Abteilung WirtSG, Fachbereich Straßen, gefolgt. Dabei wird die geplante nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzbindung an der südwestlichen Ecke geringfügig reduziert.

Im Sinne einer optimalen Bebauung des ohnehin schmalen Grundstücks wird aus städtebaulicher Sicht die somit entstehende punktuelle Einschnürung der Vorgartenfläche in Kauf genommen. Das Baufenster wird in der bislang geplanten Form erhalten und die Bebaubarkeit des Grundstückes nicht eingeschränkt. Die Grundzüge der Planung werden entsprechend dabei nicht berührt.

Auf der Grundlage des vorliegenden Ergebnisses der Abwägung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird der Entwurf des Bebauungsplanes 10-69 überarbeitet und ergänzt. Der Hinweis der Abteilung WirtSG, Fachbereich Straßen, folgend wird eine beschränkte Beteiligung des betroffenen Grundstückseigentümers hierzu erforderlich.

Bebauungsplan 10-69
Abwägung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
1	Berliner Feuerwehr	Keine Äußerung.		
2	BSR	Keine Bedenken. Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nicht berührt.		Kenntnisnahme.
3	BVG	Keine Äußerung.		
4	BWB	4.1 Im Rahmen der Behördenbeteiligung vom März/April 2013 wurde die Stellungnahme GI-G/PA vom 22.04.2013 abgegeben. Diese hat weiterhin Bestand. Die als Anlage beigefügten Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.		Kenntnisnahme. Die Einhaltung der technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB ist bei der Durchführungsplanung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.
		4.2 Im Plangebiet befinden sich entsprechend der beigefügten Pläne Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.	Leitungsbestand	Kenntnisnahme. Diese Hinweise sind bei der Ausführungsplanung zu beachten.
		4.2 <u>Trinkwasserversorgung (Stellungnahme GI-G/PA vom 22.04.2013):</u> Das Plangebiet liegt in einem druckerhöhten Versorgungsgebiet. Im nichtöffentlichen Straßenland (Torgauer Straße 27 bis 29) befindet sich im geplanten Vorgartenbereich der Kindertagesstätte eine Versorgungsleitung DN 200 (drückerhöht). Erst nach Vorlage konkreter Bauplanungsunterlagen kann festgelegt werden, ob	Trinkwasser	Kenntnisnahme. Entsprechende Informationen zu Trinkwasser sowie allgemeiner Hinweis zu Trinkwasser sind bereits in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen.

		<p>diese Leitung dort verbleiben kann oder ob sie ins öffentlich-gewidmete Straßenland verlegt werden muss.</p> <p>Im Bereich Torgauer Straße 25 (allgemeines Wohngebiet) ist keine Versorgungsleitung vorhanden. Aufgrund der Bebauung kann dort eine Neuberohrung notwendig werden. Genauere Aussagen hierzu sind erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswerten (Hausanschlussanträgen) möglich.</p> <p>Auch die innere Erschließung kann erst bei Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge) entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.</p>		
		<p>4.3 Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p>	Löschwasser-versorgung	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender allgemeiner Hinweis zu Trink- und Löschwasser wurde bereits in die Begründung aufgenommen.</p>
		<p>4.4 <u>Abwasserentsorgung:</u> Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutz- bzw. Regenwassers zur Verfügung.</p> <p>Die vorhandenen Entwässerungsanlagen auf dem Grundstück dienen der Anbindung vorhandener Hausanschlüsse. Diese können zukünftig weiterhin für Hausanschlüsse genutzt werden oder müssen gegebenenfalls rückgebaut werden.</p>		<p>Kenntnisnahme. Diese Hinweise sind bei der Bauausführung zu beachten. Ein allgemeiner Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.</p>
		<p>4.5 Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der BWB beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100 % vom Grundstückseigentümer zu tragen.</p>	Dienstbarkeiten und Erschließungskosten	<p>Kenntnisnahme. Im Bereich des Bebauungsplanes werden ausreichende öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung von Trinkwasser- und Abwasserversorgungsanlagen im öffentlichen Raum geplant. Für private Grundstücksflächen bestehen ausreichende Möglichkeiten für die technische Erschließung des jeweiligen Grundstückes. Für die hier betroffenen Flächen sind Kosten zur Erschließung von technischen</p>

				Anlagen sowie Trinkwasser- und Abwasserversorgung von dem/der jeweiligen Eigentümer/in zu tragen bzw. zu übernehmen.
		4.6 Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufs ist zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen.	Bauablauf/Leistungsrechte	Kenntnisnahme. Diese Hinweise sind bei der Bauausführung zu beachten. Ein allgemeiner Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.
5	ITDZ	Keine Bedenken. Keine Belange des IT- Dienstleistungszentrum/ITDZ sind betroffen.		Kenntnisnahme.
6	Bundesnetz-agentur/ BNetzA	Keine Äußerung.		
7	GL 5.21	Keine Bedenken. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.	Raumordnung	Kenntnisnahme.
8	Handwerks-kammer Berlin	Keine Äußerung.		
9	IHK / Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung	Keine Äußerung.		
10	LAGetSi	Keine Äußerung.		
11	Netzgesellschaft NBB IV	11.1 Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen liegen keine Anlagen der NBB.		Kenntnisnahme.
12	Vattenfall Europe Business Service GmbH	12.1 Im Planungsgebiet befinden sich Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH (siehe Anlagen). Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Stellungnahme vom 17.04.2013 sowie	Stromnetz	Kenntnisnahme. In die Begründung wurden die genannten Anlagen bereits aufgenommen. Vorliegende Richtlinien zum Schutz von 1 - 110 Kabelanlagen der Stromnetz Berlin sowie von öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der

		übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.		Vattenfall Europe Netzservice sind bei der Durchführungsplanung zu beachten.
	Vattenfall Wärme	Keine Äußerung.		
13	SenFin, I D 13	13.1 In der Begründung ist eine Aussage über die Anzahl der geplanten respektive baurechtlich möglichen Wohnungen/ Wohneinheiten, den aus einer Wohnbebauung resultierenden prognostizierten Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) sowie dessen Deckung zu treffen. Da auch diese Bedarfe Auswirkungen der baurechtlichen Festsetzung sein werden, wird empfohlen, neben den entsprechenden Fachämtern auch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft zu beteiligen.	Prognostizierte Anzahl der Wohnungen	<p>Diese Belange werden berücksichtigt. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Abweichend vom südlich der Torgauer Straße vorliegenden Gebäudebestand (fünf bis sechs geschossige Wohngebäude) wird auf dem hier geplanten WA-Gebiet lediglich zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise zugelassen. In dem geplanten WA-Gebiet wird damit die Entwicklung von kleinteiliger Wohnbebauung in Form von Ein- bzw. Doppelhäusern oder auch Stadtvillen angestrebt. Die gesamte mögliche Brutto-Fläche des betroffenen WA-Gebietes beträgt ca. 2.880 m² (72 m x 40 m). Mit einer GRZ von 0,3 stehen danach eine bebaubare Grundfläche von ca. 860 m² und eine Geschossfläche von etwa 1.720 m² für die Bebauung bereit. Unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 100 m² könnten etwa 17 Wohneinheiten entstehen. Die vorliegende Aussage über die Anzahl der Wohneinheiten zum geplanten WA-Gebiet wird in die Begründung zum Bebauungsplan einfließen und eine Beteiligung der zuständigen Fachämter sowie die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft erfolgt entsprechend.</p> <p><u>Hinweis:</u> Nach der Kita-Standortnetzplanung wird derzeit ein Defizit an Kita-Plätzen in dem Stadtteil Hellersdorf-Nord nachgewiesen. Mit der Sicherung des in Rede stehenden Gemeinbedarfsstandortes Kita und Anlagen für soziale Zwecke im Bereich des Planungsgebietes ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der Planung ein Beitrag zur Deckung des hier erforderlichen Bedarfes an Kitaplätzen geleistet wird. Der im Plangebiet entstehende Bedarf an Grundschulplätzen (1 bis 3 Plätze) kann nach den Prognosen des Schulentwicklungsplans innerhalb des Einzugsgebietes abgedeckt werden (der Bezirk sieht</p>

				am Standort Weißenfeller Str 43/Naumburger Ring die planungsrechtliche Sicherung einer 3-zügigen Grundschule vor; siehe Bebauungsplan 10-76).
		13.2 Aus der Vermarktung des landeseigenen Grundstücks Torgauer Straße 25 (Flurstück 824) für künftige Wohnbebauung sollten Einnahme für das Land Berlin erwartet werden können, es wird gebeten, die Darstellung der finanziellen Auswirkungen dahingehen zu ergänzen.	Finanzielle Auswirkungen der erwarteten Einnahme	Diese Belange werden berücksichtigt. Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Flurstückes 824 als allgemeines Wohngebiet wird das betroffene Grundstück Torgauer Straße 25 als Wohnbauland qualifiziert und zur Vermarktung frei gestellt. Aus der Vermarktung für künftige Wohnbebauung werden seitens des Landes Berlin Einnahme erzielt. Die Höhe der Einnahme wird nach dem Verkehrswert des Grundstückes als WA-Gebiet vom zuständigen Fachbereich FM OM in Abstimmung mit SenFin ermittelt.
		13.3 Die Auflistung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke muss überprüft werden. Die Lage des Flurstückes 879 konnte der Planzeichnung nicht entnommen werden. Hingegen wird das lt. Zeichnung betroffene Flurstück 1075 in der Begründung nicht erwähnt. Ferner stimmen die Flurstücksangaben auf dem Deckblatt nicht mit den Angaben im letzten Absatz auf der Seite 4 überein. Überdies Schreibfehler bei der Flurstücksangabe im dritten Absatz auf der Seite 5.		Diese Belange werden berücksichtigt. Die Auflistung der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke wird überprüft und entsprechend in der Begründung in der Planzeichnung korrigiert.
14	SenStadtUm, VIII D 25	Keine Äußerung.		
15	SenWiTech Forsch, IV A 11	Keine Bedenken.		Kenntnisnahme.
16	SenStadtUm, I B 27	16.1 Keine Bedenken für die Entwicklung aus dem FNP.	FNP	Kenntnisnahme.
		16.2 Für die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.	EpB	Kenntnisnahme.

17	SenStadtUm, VII B	Keine Äußerung.		
18	SenStadtUm, IX C	<p><u>Luftreinhaltung:</u> Keine Anmerkungen</p> <p><u>Lärminderungsplanung:</u> Die strategische Rasterkarte von 2012 zeigt, dass keine Überschreitungen der Schwellenwerte des Lärmaktionsplanes im Plangebiet vorliegen. Die in der schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau der L 33 für 2025 prognostizierten Beurteilungspegel an den Fassaden der Kita im Plangebiet halten zusätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 ein. Die Rasterkarte von 2025 zeigt lediglich leichte Überschreitung der Orientierungswerte in einem kleinen nördlichen Teil des Plangebietes. Aus diesem Gründen ist zu prüfen, ob die textliche Festsetzung Nr. 5 entbehrlich ist und somit der Lärmschutz durch die gängigen Anforderungen an Außenwohnbauteile erzielt werden kann.</p>	Festsetzung Nr. 5 zum Lärm	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dem Belang wird gefolgt. Die mit Bezug auf das Ergebnis der Rechtsprüfung angestrebten Vorgaben zum Schutz vor Verkehrslärm aus der Landstraße 33 (<i>Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Kita, Wohnungen bzw. in Wohnhäusern müssen nach Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindesten 40 dB</i>) werden entfallen. Nach Prüfung der Aussagen SenStadtUm, IX C, wird auf der Grundlage der strategischen Lärmkarte Berlin (2012) festgestellt, dass für das Planungsgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden (Karte 07.05.1 und 07.05.2). Im Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes/ Weiherkette zur L 33 (nördlich des Planungsgebietes) beträgt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex jedoch 55 – 60 dB(A).</p> <p>In Bezug auf die Rasterkarte von 2025 wird eine leichte Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in dem nördlich angrenzenden Bereich vom geplanten Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg zum Landschaftsschutzgebiet kartiert bzw. dargestellt. Das geplante WA-Gebiet und die Kita werden damit nicht berührt. Nach hier vorliegenden Erkenntnissen wird nachgewiesen, dass mit einer erheblichen Überschreitung der Schwellenwerte des Lärmaktionsplanes Berlin und der Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet nicht zu rechnen ist. Auf die textliche Festsetzung Nr. 5 kann verzichtet werden.</p>
19	SenStadtUm, X C 2	Keine Bedenken.		Kenntnisnahme.

20	SenStadtUm, I E	Keine Äußerung.		
21	Landes- denkmalamt	Keine Bedenken.		Kenntnisnahme.
22	SenStadtUm, IV D, WBL	22.1 Aus Sicht der Wohnungsleitstelle ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung neuen Wohnraums bzw. die Sicherung von Wohnungsbauflächen grundsätzlich zu begrüßen.		Kenntnisnahme.
		22.2 Es wird auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hingewiesen. Laut Senatsbeschluss vom 16.06.2015 gilt das Berliner Modell grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder wesentliche Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Mit dem Berliner Modell wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages ist vor der Offenlage vorzusehen. Das gilt insbesondere für die Erschließung sowie die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen. Darüber hinaus ist gemäß „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge“ vom 14.04.2015 grundsätzlich ein Anteil von 25 % der neuen Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren. Auf Flächen städtischer Wohnungsbaugesellschaften beträgt dieser Anteil 30 %.	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung/ Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur/ städtebaulicher Vertrag	Kenntnisnahme. In Bezug auf die vorliegende Planung fehlen die Anwendungsvoraussetzungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. - Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wird nicht mehr abgeschöpft als mit dem geltenden Baurecht nach § 34 BauGB. Abweichend vom umliegenden Bestand südlich der Torgauer Straße (fünf bis sechs geschossige Wohngebäude) wird auf dem hier geplanten WA-Gebiet lediglich zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise zugelassen. Mit der Planung ist eine Bodenwertsteigerung nicht zu erwarten. - Im Bereich des Planungsgebietes werden weniger als 50 Wohneinheiten zu erwarten sein (insgesamt etwa 17 Wohneinheiten auf ca. 860 m ² Grundfläche mit max. 1.720 m ² Geschossfläche). - Mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wird auch hier nicht gerechnet, da zum B-Planverfahren der potentielle Investor als Vertragspartner fehlt. Bezüglich der Leitlinie zum förderfähigen Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wird darauf hingewiesen, dass mit dem hier vorliegenden Planung eine qualitative hochwertige Wohnraum geschaffen werden soll, der einen Beitrag zur Durchmischung des Wohnungsangebotes leistet und damit auch zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im der hier betroffenen Großsiedlung um die Torgauer Straße. Eine Festsetzung zu Mietpreis- und Belegungsbindungen

				wird diesbezüglich in diesem Bebauungsplan nicht angestrebt.
		<p>22.3 Sofern im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes weniger als 50 Wohneinheiten realisiert werden sollen bzw. Einfamilienhausgebiete geplant werden, entfällt die Pflicht zur Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Ungeachtet dessen ist im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme von Kosten für die durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an Plätzen Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zu vereinbaren, soweit sie nicht im Bestand gedeckt werden können.</p>		<p>Kenntnisnahme. Für das Plangebiet werden weniger als 50 Wohneinheiten erwartet. Damit entfällt die Pflicht zur Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen.</p> <p>Des Weiteren fehlt zum B-Planverfahren der potentielle Investor als Vertragspartner. Eine Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur durch einen Investor ist entsprechend kritisch zu betrachten bzw. nicht zu erwarten.</p>
	Hinweise der Fachabteilungen			
1	Abteilung WirtSG, Fachbereich Straßen	<p>Hinweise für das weitere Planverfahren: An der südwestlichen Ecke des Flurstücks Nr. 823 ist auf Grund der vorhandenen Führung der Fahrbahn (Bordbogen) die Fläche für den Gehweg wie in der Anlage dargestellt zu verlängern. Somit kann ein verkehrssicherer Anschluss an das übrige bestehende Fußwegenetz hergestellt werden. Aus städtebaulicher Sicht sollte die somit entstehende punktuelle Einschnürung der Vorgartenfläche in Kauf genommen werden und das Baufenster in der bislang geplanten Form erhalten bleiben.</p>	Flurstück Nr. 823 (Torgauer Straße 25)	<p>Dem Lösungsvorschlag wird gefolgt. Nach nochmaliger Prüfung der Planung wird zur Sicherung ausreichender öffentlicher Verkehrsfläche an der südwestlichen Ecke des Flurstücks Nr. 823 (Grundstückes Torgauer Straße 25) dem Lösungsvorschlag der Abteilung WirtSG, Fachbereich Straßen, gefolgt. Dabei wird die geplante nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzbindung an der südwestlichen Ecke geringfügig reduziert. Im Sinne einer optimalen Bebauung des ohnehin schmalen Grundstücks wird aus städtebaulicher Sicht die somit entstehende punktuelle Einschnürung der Vorgartenfläche in Kauf genommen. Das Baufenster wird in der bislang geplanten Form erhalten und die Bebaubarkeit des Grundstückes nicht eingeschränkt. Die Grundzüge der Planung werden entsprechend dabei nicht berührt.</p>