

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 18.05.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-63 für das Gelände zwischen Robert-Koch-Straße, Ernst-Haeckel-Straße, Wernerstraße und Ridbacher Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 02.05.2017 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0079/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0079/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-63 für das Gelände zwischen Robert-Koch-Straße, Ernst-Haeckel-Straße, Wernerstraße und Ridbacher Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1) zuzustimmen,
 2. der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Anlage 2) zuzustimmen.
 3. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlagen
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 3 Abs. 2 und 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:** keine
- K. Senior/innenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

D. Begründung:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I. Planinhalt / Verfahren

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

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

Das Bebauungsplanverfahren 10-63 wird auf Grund der vorliegenden rechtlichen Voraussetzungen (Unterschreitung des gesetzlichen Schwellenwertes der Grundfläche von 20.000 m²) gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geführt.

II. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

1. Öffentlichkeit

Es informierten sich mehrere Bürgerinnen und Bürger anhand der ausgestellten Unterlagen über die Planungsziele. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen folgende schriftliche Äußerungen ein:

- 20 Einzelstellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern,
- eine Sammelstellungnahme mit 218 Unterschriften,
- Stellungnahme Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN).

Die ausführliche Darstellung der eingegangenen Äußerungen und deren Abwägung erfolgt in Anlage 2. Aufgrund des Umfangs der Stellungnahmen sowie der überwiegend bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung behandelten Themen werden an dieser Stelle nur Schwerpunkte wiedergegeben:

- Das ehemalige Freibadgelände sollte als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden.

Dem Belang kann auch nach nochmaliger Prüfung des Bedarfs nicht gefolgt werden. Es besteht in Übereinstimmung mit den bezirklichen Fachämtern kein Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung öffentlicher Grünflächen im Sozialraum Kaulsdorf.

- Der Bedarf - Wohnen für pflegebedürftige Personen - wird angezweifelt.

Auch diesem Belang kann nach nochmaliger Prüfung nicht gefolgt werden. Die Altersgruppe 50-65 Jahre liegt in Marzahn-Hellersdorf deutlich über dem Berliner Durchschnitt. In allen Stadtteilen des Bezirks hat laut Demografiebericht 2013 insbesondere der Anteil älterer Menschen ab 55 Jahre zugenommen (Anteil im Bezirk 33,6 %, Anteil in Kaulsdorf 35,3 %). Hierbei besteht eine weiter steigende Tendenz. Demgegenüber steht die Tatsache, dass laut Aussage der Fachabteilung im Sozialraum Kaulsdorf bisher keine stationären und ambulanten Pflegeeinrichtungen existieren. Pflege wird derzeit ausschließlich über mobile Pflegedienste organisiert. Der Bedarf der Einordnung einer Wohneinrichtung für pflegebedürftige Personen innerhalb des Siedlungsgebietes resultiert aus dem vorhandenen Wunsch vieler Bürgerinnen und Bürger nach einem Verbleiben im Kiez.

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

Kein Widerspruch: Der bezirkliche Kitaplan weist Maßnahmen anhand der kurzfristig erwarteten Entwicklung für die nächsten drei Jahre aus. Dem dort ausgewiesenen Fehlbedarf stehen jedoch geplante Kitas an drei Standorten in Kaulsdorf (-Süd, da in diesem Sozialraum die wenigsten Plätze vorhanden sind) und fünf Standorten in Mahlsdorf gegenüber. Der Bestand an Vorhalteflächen ist lt. Infrastrukturkonzept 2020/2030 ausreichend. Somit besteht im Plangebiet kein Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung eines Kitastandortes.

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

Keine Berücksichtigung: Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung ist die Fläche des Wernerbades Bauland gemäß § 34 BauGB. Damit sind ohnehin bereits nur Vorhaben zulässig, die der Eigenart eines solchen Baugebietes entsprechen und von denen keine unzumutbaren Belästigungen und Störungen ausgehen. Im Bebauungsplan soll neben der Festsetzung privater Parkanlage eine überbaubare Teilfläche als ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem Wohngebäude für pflegebedürftige Personen zulässig sind. Eine Einrichtung für demenzkranke Personen, wie hier beabsichtigt, entspricht

dieser Art der Nutzung. Die Entstehung von Entschädigungsansprüchen und eine Wertminderung von bereits zum Wohnen genutzten Grundstücken im Planungsgebiet sind auszuschließen, da durch das Planungsziel ein Eingriff in die bisher zulässige und ausgeübte Wohnnutzung gem. § 42 BauGB ausgeschlossen wird. Ein Gewohnheitsrecht zur Erhaltung der derzeit brachliegenden Flächen ist nicht ableitbar.

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

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

- Die Freibadnutzung sollte wieder aktiviert werden.

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

- Das bauliche Nutzungsmaß ist zu hoch.

Keine Berücksichtigung: Die vorhandene nähere Umgebung weist bereits in Einzelfällen vergleichbare Baudichten sowie bis zu dreigeschossige Baukörper aus. Die für eine Teilfläche des Planungsgebietes vorgesehene maximale Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von maximal 0,6 resultieren aus der geplanten Nutzungsart, die eine Zulässigkeit von Wohnanlagen für pflegebedürftige Personen ermöglicht. Diese besondere Wohnform ist funktionsbedingt oft an eine konzentrierte Bauform gebunden. Zu berücksichtigen ist auch, dass aufgrund der Festsetzung der Flächen um den Wernersee als Private Parkanlage diese Fläche als anzusetzende Grundstücksfläche bei der Berechnung der Nutzungsmaße GRZ und GFZ entfällt. Insgesamt beschränkt sich die Anhebung der Nutzungsdichte auf weniger als die Hälfte der Blockfläche.

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

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

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

Durch die Lage im sogenannten unbeplanten Innenbereich ist das Areal des ehemaligen Wernerbades nach § 34 BauGB bereits Bauland. Durch den Bundesgesetzgeber wird damit bereits von einer gewissen Entwicklung und Auswirkung auf die Umwelt im Falle einer Innenentwicklung ausgegangen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind, wie die weiteren unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgezählten Belange, auch bei Verfahrensführung nach § 13a BauGB zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan erzeugt jedoch keine erheblichen abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen. Gerade mit der Festsetzung der privaten Grünfläche werden die Bebauung des sensiblen Wernerbad-Areals sowie intensive öffentliche Nutzungen ausgeschlossen.

- Das Artenschutzgutachten wurde nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die im Gutachten aufgeführten Arten sind nicht vollständig. So wird auf das Vorkommen des Mittelspechts verwiesen, der im Gebiet fotografiert wurde, aber nicht im Gutachten aufgelistet ist. (Äußerung in einem Presseartikel, jot.w.d. 10/2015)

Berücksichtigung: Die Auslegung des Gutachtens als „wesentliche umweltbezogene Stellungnahme“ im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB ist auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich. Da es sich hierbei um einen verfahrensrechtlichen Fehler handelt, wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt und im Rahmen der erneuten Beteiligung die „gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz“ mit ausgelegt.

Das Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine anerkannte sachverständige Gutachterin erstellt. Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich von August 2011 bis Anfang Mai 2012. Auch wenn von einer dauerhaften Sicherung des Planungsgebietes als Lebensraum für alle vorgefundenen Arten bei Umsetzung des Planungszieles nicht ausgegangen werden kann, so sind jedoch die Voraussetzungen für den Erhalt der jeweiligen Population durch die Planungsziele nicht gefährdet. Die erhobenen Daten gaben laut Aussage des Fachamtes keinen Anlass für weitere oder nochmalige Untersuchungen. Die im Rahmen der eingegangenen Stellungnahme aufgeführten zusätzlichen Arten wurden zur Kenntnis genommen. Jedoch ist der laut Fotodokumentation der Anwohnerinnen und Anwohner nachgewiesene Mittelspecht nach Aussage des Fachamtes ein Buntspecht, der im Gutachten auch dargestellt ist. Die Erhaltung der Nahrungsgrundlage dieser und weiterer durch die Gutachterin nachgewiesenen Höhlenbrüter wie Star, Blau- und Kohlmeise kann grundsätzlich durch Erhaltung bzw. Neupflanzung möglichst vieler Gehölze sowie die Einrichtung von Nistkästen unterstützt werden. Da diese Arten als Kulturfolger mit den Veränderungen zurechtkommen, ist ein Rückgang der Populationen nach Aussage des Fachamtes jedoch nicht zu befürchten. Dass weitere Arten nach Erstellung eines Gutachtens gefunden werden, liegt nach Einschätzung des Fachamtes im Bereich des Möglichen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird durch die zuständige Fachabteilung aber als nicht erforderlich eingeschätzt.

Die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz wurden unter Punkt III der Begründung dargestellt.

Grundsätzlich sind jedoch die Zugriffs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Dies trifft für alle europäischen Vögel zu, die als besonders geschützte Arten diesen Verboten unterliegen. Durch eine Bauzeitenregelung kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen vermieden werden.

- Die Planung ist nicht aus dem FNP entwickelbar.

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

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

Stellungnahme vom 09.05.2014 die Absicht geäußert, den FNP im Wege der Berichtigung anzupassen und als Wohnbaufläche auszuweisen. Grundsätzlich ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 die Abweichung von den Darstellungen des FNP möglich, wenn dieser im Zuge der Berichtigung angepasst wird.

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

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

Durch das Fachamt wird grundsätzlich eingeschätzt, dass jeder Eingriff in den Untergrund der schichtenwassergefährdeten Oberfläche des Geschiebelehms-/mergels Schichtenwasserströme modifizieren kann. Diese zirkulieren je nach Niederschlagsintensität in verschiedenen Strömungsbahnen und -tiefen. Eine Neubebauung in unmittelbarer Ufernähe zum Wernerteich führt in jedem Fall zur Modifikation der seit Jahrzehnten eingeegelten Schichtenwasser-Zuströmungsverhältnisse, was auch zu – heute nicht absehbaren – negativen Einflüssen beim in der Nähe lokalisierten Hausbestand führen kann. Die Schichtenwasserproblematik wird nicht durch den Bebauungsplan hervorgerufen. Bauherren in diesem Gebiet mussten sich zu jeder Zeit mit ihr auseinandersetzen. Daraus resultierend sind bereits frühzeitig die auftretenden Fragen der bautechnischen Ausgestaltung bei der Vorhabenplanung in diesen Bereichen zur Bewältigung möglicher Auswirkungen zu berücksichtigen. Die Verantwortung liegt bei jedem Bauherrn selbst.

Die Problematik des anstehenden Schichtenwassers ist kein Belang, der zu städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan führt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen grundsätzlich die Bewältigung der Schichtenwasserproblematik auch eben unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse und unter Anwendung einer Vielzahl von Lösungsansätzen. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar.

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind durch jeden Bauherren bereits frühzeitig die auftretenden Fragen der bautechnischen Ausgestaltung in diesen Bereichen zur Bewältigung möglicher Auswirkungen zu berücksichtigen.

Der Plan enthält einen Hinweis auf das Vorkommen von Schichtenwasser. Weitere Erläuterungen enthält der Begründungstext.

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

Der Belang wurde geprüft.

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

Im Gutachten (Büro Kötter 2013) finden im Rahmen der Untersuchung der prognostizierten Anlagengeräusche die Kommunikationsgeräusche von Personen, die sich im Freien aufhalten, entgegen der o.g. Vermutung Berücksichtigung. Eine Verträglichkeit mit der an das Plangebiet grenzenden Wohnnutzung kann dem Gutachten zufolge gewährleistet werden, wenn die dem Aufenthalt der Bewohnerinnen und Bewohner dienenden Freiflächen bevorzugt im Innenhofbereich der Anlage angeordnet werden. Dies ist in der Vorhabenplanung zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan trifft im Sinne der planerischen Zurückhaltung keine Festsetzungen zum Lieferverkehr. Der Betrieb unterliegt den Anforderungen der TA Lärm, deren Einhaltung der Betreiber im Baugenehmigungsverfahren, auf Basis der dann hinreichend konkreten Planungen, nachzuweisen hat.

2. Träger öffentlicher Belange

Von 22 beteiligten Trägern und Behörden gingen sieben Stellungnahmen ein.

Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, IT-Dienstleistungszentrum und Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung wurden keine Bedenken zur Planung geäußert.

Die Berliner Wasserbetriebe bitten um Ergänzung bzw. Aktualisierung von Aussagen des Begründungstextes in Bezug auf die am 19.05.2014 erteilte wasserrechtliche Bewilligung der Grundwasserentnahme des Wasserwerkes Kaulsdorf und den damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen zur Renaturierung des Wernerbades. Dem wird gefolgt. Weiterhin wird gebeten richtig zu stellen, dass das Wasserwerk Kaulsdorf kein Wasser aus dem Wernersee fördert, sondern die Förderung vielmehr im 2. Grundwasserleiterkomplex im Gebiet des Wernersees erfolgt. Es erfolgt eine Klarstellung in der Begründung.

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

Dem wird erneut nicht gefolgt. Nach nochmaliger Prüfung geht das Bezirksamt weiterhin davon aus, dass die Erarbeitung eines gesonderten Regenwasserkonzeptes nicht erforderlich ist. Es wird auf die Abwägung im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung (TÖB) verwiesen: Für die Grundstücke selbst wird in Übereinstimmung mit dem Lapro auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse von einer dezentralen Versickerung auf den privaten Grundstücken ausgegangen. Ein Straßenausbau im Bereich Ridbacher Straße ist nicht geplant. In den Abschnitten der Robert-Koch-Straße, Ernst-Haeckel-Straße und Wernerstraße ist die öffentliche Straßenregenentwässerung über vorhandene Regenwasserkanäle gesichert. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB wurden keine zusätzlichen Flächenbedarfe zur Versickerung von Niederschlagswasser durch Fachplanungen nach Art und Maß eingebracht. Somit wird davon ausgegangen, dass im Bebauungsplan nicht das Erfordernis einer planungsrechtlichen Sicherung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich besteht.

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

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

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

Die Wohnungsbauleitstelle weist auf die grundsätzliche Anwendbarkeit des Berliner Modells hin und bittet um entsprechende Prüfung.

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

Festsetzung der privaten Grünfläche der Bebauung entzogen. Von einer Wertsteigerung ist nicht auszugehen.

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

Die ausführliche Darstellung aller eingegangenen Äußerungen und deren Umgang im Rahmen der Abwägung sind der Abwägungstabelle, Anlage 2, zu entnehmen.

IV. Fazit

Im Ergebnis der Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

Begründung:

Das Artenschutzgutachten als „wesentliche umweltbezogene Stellungnahme“ gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB muss Bestandteil der Auslegungsunterlagen sein. Weiterhin erfolgt eine redaktionelle Planänderung. Im Nachgang zur öffentlichen Auslegung wurde festgestellt, dass die Festsetzung „Private Grünfläche“ keine ausreichende Zweckbestimmung darstellt. Entsprechend der bereits in der Begründung beschriebenen Intention, hier eine naturnahe Parkanlage zu entwickeln, wird die Zweckbestimmung geändert in „Private naturnahe Parkanlage“. Es erfolgt ein redaktioneller Änderungsvermerk auf dem Originalplan.

Abwägung eingegangener Stellungnahmen:

Lfd.Nr.	Anregung	Auswertung
1	<p>Öffentliche Grünfläche Das ehemalige Freibadgelände sollte nicht bebaut, sondern als Grün- und Erholungsfläche genutzt werden.</p> <p>Es gibt zu wenige Grün- und Erholungsflächen in diesem Gebiet. Immer mehr Grünflächen entfallen aufgrund von Bebauung.</p> <p>Widersprüchliche Aussagen zum Grünflächenbedarf Entgegen der Darstellung im Begründungstext verweist das Konzept Soziale Infrastruktur für Marzahn-Hellersdorf vom Juli 2015 auf einen ansteigenden Pro-Kopf-Bedarf an öffentlichen Grünflächen bis 2020/2030 aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl im Siedlungsgebiet, in Kaulsdorf beträgt dieser etwa 15.000 bis 22.000 m² zusätzlich.</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt. Ein Planungsbedarf zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche oder als öffentlicher Spielplatz zur langfristigen Versorgung wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens geprüft. In Übereinstimmung mit den Aussagen der bezirklichen Fachämter besteht unter Berücksichtigung der geltenden Richtwerte, des Bestandes und der Entwicklung der Einwohnerzahlen im Siedlungsgebiet Kaulsdorf kein Bedarf zur planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet.</p> <p>Das gegenwärtige Planungsziel besteht in der Festsetzung der Flächen im unmittelbaren Bereich um den Wernersee als private Grünfläche auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation und unter Berücksichtigung des Artenschutzes. Gleichzeitig bleibt damit die Möglichkeit der Wahrnehmung des Areals als städtebaulich prägendes Element entlang der öffentlichen Straßenräume (Robert-Koch-Straße und Ernst-Haeckel-Straße) für die Öffentlichkeit erhalten.</p> <p>Die Aussagen sind nicht widersprüchlich. Die Aussage im Infrastrukturkonzept bezieht sich auf den gesamten Ortsteil Kaulsdorf. Es trifft zu, dass die Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen insgesamt defizitär ist, jedoch liegt der Schwerpunkt der Unterversorgung in Kaulsdorf Süd.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich jedoch im Sozialraum Kaulsdorf-Nord. Hier befinden sich 6 ha öffentliches Grün mit Spielplatz in einer Entfernung von 300 m zum Plangebiet. Im Sozialraum leben ca. 7.600 Einwohnerinnen und Einwohner, die Versorgung mit wohnungsnahem</p>

		<p>Grün ist rechnerisch ausreichend für 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die ausreichende Versorgung des Sozialraums ist damit gewährleistet. Der Begründungstext wird an dieser Stelle überarbeitet.</p>
2	<p>Art der baulichen Nutzung -Wohnen für pflegebedürftige Personen-Bedarf angezweifelt</p> <p>Der Demografiebericht Marzahn-Hellersdorf 2013 zeigt abweichende Ergebnisse in Bezug auf Entwicklung der Planungsüberlegung in der Begründung(...) Kaulsdorf ist demnach ein Sozialraum mit einem hohen Anteil an junger Bevölkerung und einem unterdurchschnittlichen Anteil an alten Menschen. Ein zusätzlicher <u>Bedarf für Pflegeheime</u> in Kaulsdorf ist aufgrund des demografischen Wandels <u>nicht erkennbar</u>. Die Bedarfsplanung lässt sich mit der demografischen Entwicklung nicht begründen.</p> <p>Der im Begründungstext dargestellte „Wunsch vieler Bürger/innen und Bürger nach einem Verbleiben im Kiez“ erscheint unrichtig. Dieser Wunsch ist überwiegend an den Verbleib in der eigenen Wohnung gekoppelt. Hier wird ein wachsender Bedarf an der Förderung mobiler Pflegedienste und –einrichtungen gesehen.</p>	<p>Die Aussage trifft nicht zu.</p> <p>Die Aussagen: „Hoher Anteil an junger Bevölkerung“ bzw. „unterdurchschnittlicher Anteil an alten Menschen“ sind so nicht im Demografiebericht enthalten.</p> <p>Aufgrund der demografischen Welle altert die Bevölkerung in Marzahn-Hellersdorf schneller als der Berliner Durchschnitt. Seit 1991 hat sich das Durchschnittsalter in Marzahn-Hellersdorf um 13 Jahre erhöht, in ganz Berlin hingegen um 3,7 Jahre. Es beträgt derzeit im Bezirk 43,5 Jahre (Berlin 42,9 Jahre). Die Altersgruppe 50-65 Jahre liegt deutlich über dem Berliner Durchschnitt.</p> <p>In allen Stadtteilen des Bezirks hat laut Demografiebericht 2013 insbesondere der Anteil älterer Menschen ab 55 Jahre zugenommen (Anteil im Bezirk 33,6 %, Anteil in Kaulsdorf 35,3 %). Demgegenüber steht die Tatsache, dass laut Aussage der Fachabteilung im Sozialraum Kaulsdorf bisher keine stationären und ambulanten Pflegeeinrichtungen existieren. Pflege wird derzeit ausschließlich über mobile Pflegedienste organisiert.</p> <p>Diese Aussage ist subjektiv und spiegelt nicht die Meinung aller Anwohnerinnen und Anwohner im Einzugsbereich wider. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gleichermaßen viel mündliche Zustimmung zur Planung geäußert.</p> <p>Einrichtungen für pflegebedürftige Menschen sind erforderlich, wo Pflege im privaten häuslichen Bereich nicht mehr gewährleistet werden kann, deshalb spielen zukünftige beide Varianten eine Rolle.</p>

<p>Befürwortung der geplanten Nutzung Die Schaffung einer Einrichtung für betreutes Wohnen bzw. Demenzkranke ist eine richtige Entscheidung. Ein öffentlicher Park würde kaum von den Bürgerinnen und Bürgern genutzt werden, da die Region großflächig durch Eigenheime mit Gärten geprägt ist. Eine öffentliche Zugänglichkeit würde nach kurzer Zeit zur Vermüllung führen.</p> <p>Die Entscheidung, das Areal nach vielen Jahren einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, wird begrüßt.</p> <p>Widersprüchliche Aussagen zum Kitabedarf In der Begründung zum Bebauungsplan wird kein Defizit bei der Versorgung mit Kitaplätzen bis 2020/2030 konstatiert. Der bezirkliche <u>Kita-Entwicklungsplan</u> von 2014 hingegen stellt u.a. dar, dass Kaulsdorf und Mahlsdorf eindeutig mit Plätzen unterversorgt sind. Diese widersprüchlichen Aussagen sind nicht nachvollziehbar.</p> <p>Beeinträchtigung der Wohnqualität Das Wohnen neben dem geplanten Parkplatz sowie einer zweigeschossigen Blockbebauung stellt eine Verschlechterung der Wohnqualität dar.</p> <p>Aus der jahrzehntelangen Existenz der Grünanlage wird ein Gewohnheitsrecht für die Erhaltung abgeleitet. Ein Absinken der hohen Wohnqualität und ein Wertverlust der Immobilien werden befürchtet.</p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussagen sind nicht widersprüchlich. Der bezirkliche Kitaplan weist Maßnahmen anhand der kurzfristig erwarteten Entwicklung für die nächsten drei Jahre aus. Dem dort ausgewiesenen Fehlbedarf stehen jedoch geplante Kitas an drei Standorten in Kaulsdorf (-Süd, da in diesem Sozialraum die wenigsten Plätze vorhanden sind) und fünf Standorten in Mahlsdorf gegenüber. Der Bestand an Vorhalteflächen ist lt. Infrastrukturkonzept 2020/2030 ausreichend. Somit besteht im Plangebiet kein Erfordernis zur Sicherung eines Kitastandortes.</p> <p>Dem Belang wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan sieht vor, für die bereits im Bestand genutzten Grundstücke die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen. Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung ist die Fläche des Wernerbades Bauland gemäß § 34 BauGB. Im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sind nur Vorhaben zulässig, die der Eigenart eines solchen Baugebietes entsprechen und wenn von ihnen keine unzumutbaren Belästigungen und Störungen ausgehen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.</p>
--	---

	<p>Um die Beeinträchtigung der Wohnqualität durch den Parkplatz zu reduzieren, werden folgende Maßnahmen gefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung eines mind. 5m breiten nicht überbaubaren Vorgartenbereichs an der Ost- und Südseite des Grundstückes Robert-Koch-Straße 11/11A - Erhaltung aller auf diesem Streifen stehenden großen Bäume (insgesamt 10 Ahornbäume) 	<p>Im Bebauungsplan soll neben der Festsetzung privater Parkanlage eine überbaubare Teilfläche als ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, in dem Wohngebäude für pflegebedürftige Personen zulässig sind. Eine Einrichtung für demenzkranke Personen, wie hier beabsichtigt, entspricht dieser Art der Nutzung. Solch eine Einrichtung erfüllt, da sie eine auf gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit als Grundsatz beinhaltet, die Voraussetzungen einer Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO. Eine solche Anlage gilt laut geltender Rechtsprechung als Wohnen, selbst wenn der Betreuungs- und Pflegezweck gegenüber dem Wohnaspekt überwiegt (VG Saalouis Urteil vom 8.6.2005, 5 K 42/03). Die Entstehung von Entschädigungsansprüchen und eine Wertminderung von bereits zum Wohnen genutzten Grundstücken im Planungsgebiet sind auszuschließen, da durch das Planungsziel ein Eingriff in die bisher zulässige und ausgeübte Wohnnutzung gem. § 42 BauGB ausgeschlossen wird. Der Anspruch auf Freihaltung von derzeit nicht bebauten Flächen ist auch auf Grund des o.g. Baurechts nach § 34 BauGB nicht umsetzbar.</p> <p>Ein Wohnheitsrecht zur Erhaltung der derzeit brachliegenden Flächen ist dementsprechend nicht ableitbar.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität liegt nicht vor.</p> <p>Die ortstypischen nicht überbaubaren Vorgärten in einer Breite von 5 m werden grundsätzlich entlang der öffentlichen Straßen gesichert, um der Siedlung mit gärtnerisch gestalteten Vorgärten ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben. Zusätzlich wird entlang der privaten Parkanlage eine nicht überbaubare Fläche festgesetzt, um die ökologische Funktion zu sichern und eine Beeinträchtigung der sensiblen Parkanlage auszuschließen. Für die Festsetzung weiterer nicht überbaubarer Flächen gibt es kein städtebauliches Erfordernis. Östlich des Grundstückes Robert-Koch-Straße 11/11A sollen unter Berücksichtigung der genannten nicht überbaubaren Bereiche (Fläche a) die Voraussetzungen für eine Einordnung von Stellplätzen nach Prüfung der Erforderlichkeit nachbarschutzrechtlicher</p>
--	---	--

	<p>- Begrenzung der zulässigen Höhe für unmittelbar an der Südgrenze des Grundstückes geplante Gebäude auf 1 Geschoss</p> <p>Vorgeschlagene Nutzungen Die politische Entscheidung, das Areal zu vermarkten und nicht in kommunale Verantwortung zu geben, wird abgelehnt. Der ökologische Wert des Naturraums als auch die historische Bedeutung sollen berücksichtigt werden.</p>	<p>Maßnahmen geschaffen werden. Zur Erhaltung der geschützten Bäume gilt grundsätzlich die Berliner Baumschutzverordnung. Erhaltung der geschützten Bäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze Robert-Koch-Straße 11/11A und ggf. Einbeziehung in die Planung des Parkplatzes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Fachamt zu prüfen. Gleichzeitig kann geprüft werden, inwieweit der Baumbestand bei der Gliederung des Parkplatzes durch Baumpflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 7) angerechnet werden kann.</p> <p>Dem Belang wird nicht gefolgt. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit entspricht der im Siedlungsgebiet üblichen Bebauungsstruktur und ist bereits nach geltendem Planungsrecht zulässig. Gleichzeitig erfordert die Funktionalität der geplanten Nutzung, auch unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange, die Möglichkeit einer teilweise zweigeschossigen Bebauung und rechtfertigt nicht die Beschränkung auf ein Geschoss. Unabhängig vom Bebauungsplan ist die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß § 6 der Bauordnung nachzuweisen, um die Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sicherzustellen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die politische Entscheidung wurde bewusst getroffen. Die Erforderlichkeit für eine kommunale Nutzung besteht nicht. Dies wurde mehrfach nachgewiesen. Hingegen besteht ein dringender Bedarf zur Sicherung von Pflegeeinrichtungen im Sozialraum (siehe hierzu Ausführungen unter 2). Das Planungsziel, welches die Zulässigkeit einer Einrichtung einer Wohnanlage für besondere Wohngruppen, nämlich für demenzkranke Personen ermöglicht, wird aufrechterhalten. Die Nutzung entspricht der Eigenart des Baugebietes und steht der Funktion des Wohnens im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO nicht entgegen.</p>
--	---	--

	<p>Es sollte einen Erholungspark mit Gastronomie und Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen und Bürgertreffen u.ä. geben.</p> <p>Im Bezirk existiert kein einziges Freibad. Die Freibadnutzung sollte wieder aktiviert werden.</p>	<p>Gleichzeitig wird mit der Sicherung des Wernersees und seiner umgebenden Flächen der ökologische und historische Wert des Naturraumes erhalten, obwohl dieser keinem Denkmalstatus unterliegt. Der Erhalt der vorhandenen Kunstwerke wird im Rahmen des Konzeptverfahrens festgeschrieben. Die Renaturierung des Wernersees erfolgt unabhängig vom Bebauungsverfahren.</p> <p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Ein Planungsbedarf zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche oder als öffentlicher Spielplatz zur langfristigen Versorgung wurde zu Beginn des Bebauungsverfahren geprüft. Entsprechend den Aussagen der bezirklichen Fachämter besteht unter Berücksichtigung des Bestandes und der Entwicklung der Einwohnerzahlen im Siedlungsgebiet Kaulsdorf kein Bedarf zur planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet.</p> <p>Das gegenwärtige Planungsziel besteht in der Festsetzung der Flächen im unmittelbaren Bereich um den Wernersee als private Grünfläche auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation und unter Berücksichtigung des Artenschutzes. Gleichzeitig bleibt damit die Möglichkeit der Wahrnehmung des Areals als städtebaulich prägendes Element entlang der öffentlichen Straßenräume (Robert-Koch-Straße und Ernst-Haeckel-Straße) für die Öffentlichkeit erhalten. Inwieweit in Folge der beabsichtigten Nutzung eine Öffnung des Geländes auch für die Öffentlichkeit erfolgen kann, wird nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Im Übrigen sind gastronomische und kulturelle Einrichtungen nach dem B-Plan ebenso zulässig, wie sie es bereits nach § 34 BauGB waren.</p> <p>Bereits seit 2002 wurde die ursprüngliche Nutzung am Standort aufgegeben. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Standortbedingungen innerhalb des durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsgebietes Kaulsdorf wird eine erneute Nutzung als Freibad aufgrund der zu erwartenden Störungspotenziale für die umgebende</p>
--	---	--

	<p>Familienfreundliche Nutzungen wie Gastronomie, Minigolf, Tretbootfahren, Schlittschuhlaufen, Schwimmbhalle, Fitnessstudio</p>	<p>Wohnnutzung als nicht durchsetzbar eingeschätzt. Gleichzeitig wird die Reaktivierung des Freibades durch die Berliner Bäder Betriebe als nicht wirtschaftlich eingeschätzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan steht mit seinen Festsetzungen der Einordnung kleinerer familienfreundlicher Nutzungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung nicht entgegen.</p>
3	<p>Maß der baulichen Nutzung Das Nutzungsmaß von GRZ 0,4 für die überbaubare Fläche des ehemaligen Wernerbades (WA 2) ist eine Verdopplung der Bebauungsdichte gegenüber der im Siedlungsgebiet allgemein zulässigen Bebauungsdichte. Als Begründung werden die Wirtschaftlichkeit der Grundstücksverwertung und die Freihaltung der Flächen um den Wernersee genannt. Dies ist nicht nachvollziehbar, da es Beispiele für wirtschaftliche Umsetzung auch mit niedrigem Nutzungsmaß gibt (z.B. Wohnpark am Rohrpfuhl in Mahlsdorf). Die Störung des Siedlungscharakters wird befürchtet. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist keine ausreichende Garantie zum Schutz des Stadtbildes.</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt. Die vorhandene nähere Umgebung weist bereits in Einzelfällen vergleichbare Baudichten sowie bis zu dreigeschossige Baukörper aus. Die für eine Teilfläche des Planungsgebietes vorgesehene maximale Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von maximal 0,6 resultieren aus der geplanten Nutzungsart, die eine Zulässigkeit von Wohnanlagen für pflegebedürftige Personen ermöglicht. Diese besondere Wohnform ist funktionsbedingt oft an eine konzentrierte Bauform gebunden. Zu berücksichtigen ist auch, dass aufgrund der Festsetzung der Flächen um den Wernersee als Private Parkanlage diese Fläche als anzusetzende Grundstücksfläche bei der Berechnung der Nutzungsmaße GRZ und GFZ entfällt. Insgesamt beschränkt sich die Anhebung der Nutzungsdichte auf weniger als die Hälfte der Blockfläche.</p> <p>Die Flächen am Wohnpark Rohrpfuhl weisen mit einer GFZ von 0,53 und durchgehend zwei Vollgeschossen eine ähnliche Dichte auf. Die GRZ/GFZ von 0,4/0,6 im Plangebiet Wernerbad ermöglichen rechnerisch sogar nur für die Hälfte der geplanten Anlage eine Zweigeschossigkeit. Gerade durch den Wechsel ein- und zweigeschossiger Gebäude wird die Einpassung in das vorhandene Siedlungsbild sichergestellt.</p> <p>Durch das Planungsziel der Freihaltung von Flächen um den Wernersee von Bebauung wird seine städtebauliche Wirkung in den öffentlichen Straßenraum erhalten und somit ein wesentliches Kriterium des durchgrüntes Gebietscharakters des Siedlungsgebietes planungsrechtlich gesichert.</p>

4	<p>Bedenken gegenüber der Verfahrensführung gem. § 13a (1) BauGB als beschleunigtes Verfahren</p> <p>BLN: Die Durchführung im beschleunigten Verfahren bedeutet, dass naturschutzfachliche Belange nicht berücksichtigt werden. Dies ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aber zwingend erforderlich.</p>	<p>Der Belang Artenschutz wird berücksichtigt.</p> <p>Die gesetzliche Grundlage sieht auch in diesem Fall der beschleunigten Verfahrensführung die Berücksichtigung der von der Planung berührten Umweltbelange auch ohne förmlichen Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung vor. Die Verfahrensführung nach o.g. Grundlage ist möglich auf Grund der Größe der zu erwartenden Grundfläche, die im Bebauungsplan festgesetzt werden soll und die hier unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren ist für diesen Bebauungsplan anwendbar, da hier als Maßnahme der Innenentwicklung die Festsetzung von Wohnbauflächen, insbesondere auch besonderer Wohnformen, geplant ist, zur Stärkung der städtebaulichen Qualität dieses Bereiches innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. Im gesamten Planbereich sollen neben der überwiegenden Festsetzung von Flächen mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet auch Teilflächen als private Grünfläche um den Wernersee festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des Gutachtens zum Artenschutz für den Geltungsbereich können erhebliche Beeinträchtigungen für alle untersuchten Arten bei Umsetzung des Planungsziels ausgeschlossen werden.</p> <p>Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-, Flora- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.</p> <p>Durch die Lage im sogenannten unbeplanten Innenbereich ist das Areal des ehemaligen Wernerbades nach § 34 BauGB bereits Bauland. Durch den Bundesgesetzgeber wird damit bereits von einer gewissen Entwicklung und Auswirkung auf die Umwelt im Falle einer Innenentwicklung ausgegangen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind, wie die weiteren unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgezählten Belange, auch bei Verfahrensführung nach § 13a BauGB zu berücksichtigen. Gerade mit der Festsetzung der privaten Grünfläche werden die Bebauung des</p>
---	---	---

		sensiblen Wernerbad-Areals sowie intensive öffentliche Nutzungen ausgeschlossen. Damit wird der Belang Artenschutz in vollem Umfang berücksichtigt.
5	<p>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP) Das Wernerbad wird im FNP als Bestandteil einer Grünfläche und mit Sportnutzung dargestellt. Die Umgebungsnutzung wird als Baufläche W4 (GFZ bis 0,4) dargestellt.</p>	<p>Belang wurde berücksichtigt. Die Darstellungen des FNP entsprechen in ihrer Darstellungsschärfe den Grundzügen der mit dem FNP berücksichtigten übergeordneten Planung. Sie sind nicht grundstücksscharf. Insbesondere die Darstellung von Grünverbindungen erfolgt häufig in symbolischer Breite, wie im Bereich Ridbacher Straße/Wernerstraße. Der FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünfläche mit dem Lagesymbol Sport dar. Auf Grund der nicht mehr gegebenen Vor-aussetzungen der Freibadfunktion erfolgte bereits durch das Abgeordnetenhaus Berlin der Beschluss, das Wernerbad als Sportfläche aufzugeben. Somit ist die Voraussetzung für die Darstellung als Grünfläche mit dem Lagesymbol Sport im FNP nicht mehr gegeben. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abt. IB, wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung die Absicht geäußert, den FNP im Wege der Berichtigung anzupassen und als Wohnbaufläche auszuweisen. Unter Berücksichtigung des Aspektes der Funktionalität der geplanten Nutzung und der Sicherung der architektonischen Gestaltungsfreiheit soll mit dem Bebauungsplan die Festsetzung von Grünfläche i. S. einer Grünverbindung, wie im FNP dargestellt, nicht getroffen werden. Unabhängig von den Darstellungen des FNP lässt sich über die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes generell der Charakter einer Grünverbindung in Richtung Wernerstraße entwickeln. Festsetzungen zur Einteilung der Straßenverkehrsfläche sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
6	<p>Artenschutz BLN: Das Wernerbadgelände ist ein äußerst wertvolles wasserrechtlich und naturschutzrechtlich geschütztes Biotop. Seltene und geschützte Tierarten haben hier ihr</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt. Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung ist die Fläche des Wernerbades Bauland gemäß § 34 BauGB. Im gesamten Planbereich sollen neben der überwiegenden</p>

	<p>Rückzugsgebiet. Die derzeit (baulich d.V.) nicht genutzte Fläche des Plangebietes sollte als naturnahe Lebensstätte für den Biotopverbund genutzt und naturschutzfachlich aufgewertet werden.</p> <p>Das vielfältige Mischbiotop soll in seiner Gesamtheit gesichert werden, nicht nur die Wasserfläche mit Uferbereich.</p> <p>Fachliche Gutachten wurden nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Um welche laut Begründungstext „vorgefundenen Arten“ handelt es sich? Es wird angezweifelt, dass die Liste der Arten vollständig ist. So wird auf das Vorkommen des Mittelspechts verwiesen, der im Gebiet fotografiert wurde, aber nicht im Gutachten aufgelistet ist. (Äußerung in einem Presseartikel, jot.w.d. 10/2015)</p>	<p>Festsetzung von Flächen mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet auch Teilflächen als private Grünfläche um den Wernersee festgesetzt werden. Damit wird diese Fläche einer Bebauung und intensiven öffentlichen Nutzung entzogen. Unter Berücksichtigung des Gutachtens zum Artenschutz für den Geltungsbereich können erhebliche Beeinträchtigungen für alle untersuchten Arten bei Umsetzung des Planungsziels ausgeschlossen werden. Unabhängig vom B-Plan wird das Gewässer darüber hinaus mit der Umsetzung naturschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Berliner Wasserbetriebe erheblich aufgewertet.</p> <p>Die Auslegung des Gutachtens als „wesentliche umweltbezogene Stellungnahme“ im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB ist auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich. Da es sich hierbei um einen verfahrensrechtlichen Fehler handelt, wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt und in diesem Rahmen die „gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz“ mit ausgelegt.</p> <p>Das Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine anerkannte sachverständige Gutachterin erstellt. Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich von August 2011 bis Anfang Mai 2012. Auch wenn von einer dauerhaften Sicherung des Planungsgebietes als Lebensraum für alle vorgefundenen Arten bei Umsetzung des Planungszieles nicht ausgegangen werden kann, so sind jedoch die Voraussetzungen für den Erhalt der jeweiligen Population durch die Planungsziele nicht gefährdet. Die erhobenen Daten gaben laut Aussage des Fachamtes keinen Anlass für weitere oder nochmalige Untersuchungen. Die im Rahmen der eingegangenen Stellungnahme aufgeführten zusätzlichen Arten wurden zur Kenntnis genommen. Jedoch ist der laut Fotodokumentation der Anwohnerinnen und Anwohner nachgewiesene Mittelspecht nach Aussage des Fachamtes ein Buntspecht, der im Gutachten auch dargestellt ist. Die Erhaltung der Nahrungsgrundlage dieser und weiterer durch die Gutachterin nachgewiesenen Höhlenbrüter wie Star, Blau- und Kohlmeise kann grundsätzlich durch Erhaltung bzw. Neupflanzung</p>
--	--	---

	<p>Der Rückbau der Betoneinfassungen ist ein massiver Eingriff in die Fauna und Flora des Wernersees durch schwere Betonfahrzeuge.</p> <p>Die naturnahe Modellierung von Flachwasserzonen kann aufgrund von Platzmangel nicht anstelle der Betoneinfassungen erfolgen, sondern hätte eine Breite von 5-10 m und würde in den Bereich der Ernst-Haeckel-Straße und der südlich benachbarten Grundstücke hineinreichen. Demzufolge müsste der See verkleinert werden, was der Erhaltungsabsicht widerspricht.</p>	<p>möglichst vieler Gehölze sowie die Einrichtung von Nistkästen unterstützt werden. Da diese Arten als Kulturfolger mit den Veränderungen zurechtkommen, ist ein Rückgang der Populationen nach Aussage des Fachamtes jedoch nicht zu befürchten. Weitere Untersuchungen werden durch die zuständige Fachabteilung als nicht erforderlich eingeschätzt. Die Auswirkungen der Planung auf den Artenschutz wurden unter Punkt III der Begründung dargestellt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden grundsätzlich berücksichtigt. Die Voraussetzungen für den Erhalt der Populationen sind durch die Planungsziele nicht gefährdet.</p> <p>Grundsätzlich sind jedoch die Zugriffs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Dies trifft für alle europäischen Vögel zu, die als besonders geschützte Arten diesen Verboten unterliegen. Durch eine Bauzeitenregelung kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen vermieden werden.</p> <p>Berücksichtigung. Die Renaturierung des Wernersees erfolgt als eine Kompensationsmaßnahme für die wasserrechtliche Bewilligung der Grundwasserförderung für die Trinkwasserversorgung des Landes Berlin am Standort Wasserwerk Kaulsdorf. Die Beseitigung der Betoneinfassung des ehemaligen Wernerbades dient der Wiederherstellung naturnaher Uferbereiche zur Sicherung der Lebensstätten- und Biotopfunktion des Gewässers. Im Auftrag der Berliner Wasserbetriebe erfolgt eine Fachplanung für diese Maßnahme unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des Bebauungsplanes. Für die Maßnahme ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen. Die vorgesehenen Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
--	---	--

7	<p>Umgang mit geschütztem Baumbestand Die alten Bäume sollten erhalten bleiben.</p>	<p>Bei der Umsetzung einzelner Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebietes gelten unabhängig von den zu treffenden Festsetzungen im Bebauungsplan bestehende rechtliche Regelungen, wie die Baumschutzverordnung. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und dem bereits bestehenden Baurecht ist nicht vom gänzlichen Erhalt des Baumbestandes auszugehen.</p>
8	<p>Auswirkungen auf das Schichtenwasser Die Schichtenwasserproblematik ist unzureichend berücksichtigt. Rückwirkungen der Baumaßnahme auf bestehende Häuser, wie Risse in Wänden oder Bodenplatte und Eindringen von Wasser wird befürchtet. Für den Verlauf des Wernergrabens entlang des Lupinenfeldes ist die Bezeichnung „Rinnsal“ unzutreffend. Es handelt sich um einen ca. 1m breiten Wasserlauf, der je nach Niederschlagsaufkommen und Jahreszeit unterschiedliche Wassermengen transportiert und ab Slabystraße unterirdisch in den Wernersee mündet. Das auf der Fläche des Wernersees anfallende Niederschlagswasser reicht keinesfalls aus, um das Gewässer zu speisen, weshalb davon ausgegangen wird, dass der Wernergraben den See speist. Dieser Sachverhalt wird durch das Bezirksamt bestritten. Ein Hinweis auf Schichtenwasser im B-Plan wird als nicht ausreichend angesehen. Die besonderen Strömungsverhältnisse im Untergrund sind zu erfassen und die Auswirkungen auf die Bebauung und den gesamten Pfuhrverbund gutachterlich einzuschätzen.</p>	<p>Der Belang wurde berücksichtigt. / Klarstellung zur Speisung des Wernersees.</p> <p>Innerhalb des Planungsgebietes ist mit Schichtenwasser zu rechnen, jedoch verläuft der eigentliche Wernergraben nicht durch die Fläche des Planungsgebietes. Laut aktueller Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe ist die Wasserversorgung des Wernersees vom 1. Grundwasserleiterkomplex (GWLK 1) abhängig. Der Wernersee wird zudem durch Regenwasser gespeist. Dieser Sachverhalt steht dem Planungsziel der Festsetzung von Bauflächen im Bebauungsplan generell nicht entgegen. Durch das Fachamt wird eingeschätzt, dass jeder Eingriff in den Untergrund der schichtenwassergefährdeten Oberfläche des Geschiebelehms-/mergels Schichtenwasserströme modifizieren kann. Diese zirkulieren je nach Niederschlagsintensität in verschiedenen Strömungsbahnen und –tiefen. Eine Neubebauung in unmittelbarer Ufernähe zum Wernerteich führt in jedem Fall zur Modifikation der seit Jahrzehnten eingepegelten Schichtenwasser-Zuströmungsverhältnisse, was auch zu – heute nicht absehbaren – negativen Einflüssen beim in der Nähe lokalisierten Hausbestand führen kann. Daraus resultierend sind bereits frühzeitig die auftretenden Fragen der bautechnischen Ausgestaltung bei der Vorhabenplanung in diesen Bereichen zur Bewältigung möglicher Auswirkungen zu berücksichtigen. Die Problematik des anstehenden Schichtenwassers ist kein Belang, der zu städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan führt. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar.</p>

	<p>Es wird eine Erklärung vom Bezirksamt erwartet, dass durch bauliche Eingriffe verursachte finanzielle Schadensersatzleistungen, die das Schichtenwasser betreffen, geleistet werden.</p>	<p>Die Schichtenwasserproblematik wird nicht durch den Bebauungsplan hervorgerufen. Bauherren in diesem Gebiet mussten sich zu jeder Zeit mit ihr auseinandersetzen. Daraus resultierend sind bereits frühzeitig die auftretenden Fragen der bautechnischen Ausgestaltung bei der Vorhabenplanung in diesen Bereichen zur Bewältigung möglicher Auswirkungen zu berücksichtigen. Die Verantwortung liegt bei jedem Bauherrn selbst.</p> <p>Die Problematik des anstehenden Schichtenwassers ist <u>kein Belang, der zu städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan führt</u>. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen grundsätzlich die Bewältigung der Schichtenwasserproblematik, auch eben unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse und unter Anwendung einer Vielzahl von Lösungsansätzen. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar.</p> <p>Der Plan enthält einen Hinweis auf das Vorkommen von Schichtenwasser. Weitere Erläuterungen enthält der Begründungstext.</p>
9	<p>Regenentwässerungskonzept Durch die Wasserbehörde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird erneut die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes gefordert. Die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet ist nach wie vor nicht geklärt. Es wird auf die Stellungnahme vom 9.9.2014 verwiesen.</p>	<p>Dem Belang wird erneut nicht gefolgt. Es wird auf die Abwägung im Rahmen der Behördenbeteiligung (TÖB) verwiesen: Der Empfehlung zur Erarbeitung eines Konzeptes zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird nach Rücksprache mit den Berliner Wasserbetrieben nicht gefolgt, da gemäß Bebauungsplan für die Grundstücke selbst von einer dezentralen Regenentwässerung ausgegangen wird und ein Straßenausbau im Bereich Ridbacher Straße nicht geplant ist. In den Abschnitten der Robert-Koch-Straße, Ernst-Haeckel-Straße und Wernerstraße ist die öffentliche Straßenregenentwässerung über vorhandene Regenwasserkanäle gesichert. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB wurden keine zusätzlichen Flächenbedarfe zur Versickerung von Niederschlagswasser durch Fachplanungen nach Art und Maß eingebracht. Somit wird davon ausgegangen, dass im Bebauungsplan nicht das Erfordernis einer planungsrechtlichen Sicherung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich besteht.</p>

		Ein Konzept für den Umgang mit dem anfallenden Regenwasser auf dem Grundstück selbst ist von dem zukünftigen Bauherrn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erarbeiten. Die Wahl der Möglichkeiten ist dabei flexibel; es ist aber sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist.
10	<p>Grundwasser Entsprechend den Angaben im Fis-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat das Grundwasser eine Tiefe von 30 m. Der 2 m tiefe Wernersee kann laut Aussage von Bewohnerinnen und Bewohnern daher nicht, wie in der Begründung ausgeführt, von Grundwasser gespeist werden.</p>	<p>Richtigstellung. Laut aktueller Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe ist die Wasserversorgung des Wernersees vom 1. Grundwasserleiterkomplex (GWLK 1) abhängig. Dieser ist vom GWLK 2, der weit unterhalb der Sohle des Wernersees liegt, durch eine Schicht aus Geschiebemergel getrennt. Im GWLK 2 wird durch das Wasserwerk Kaulsdorf Grundwasser gefördert. Es wird kein Wasser aus dem Wernersee gefördert. Der Begründungstext wird entsprechend ergänzt.</p>
11	<p>Ernst-Haeckel-Straße Es wird angefragt, welche Auswirkungen der Bebauungsplan auf den Straßenbau (Erweiterungen/Verbreiterungen) in der Ernst-Haeckel-Straße/Robert-Koch-Straße hat. Eine Notwendigkeit zur Verbreiterung der Straße im Bereich des Wernerbades ist nicht nachvollziehbar, würde die Fällung von Bäumen und unnötige Kosten nach sich ziehen.</p> <p>Wie sind die Auswirkungen auf den Baumbestand entlang dieser Straßen? Sind Ein- und Ausfahrten geplant?</p>	<p>Im Zusammenhang mit der Freibadnutzung wurde ein Teil des Straßenlandflurstückes im Bereich Ernst-Haeckel-Straße durch eine Wasseraufbereitungsanlage genutzt und eingezäunt. Dieser Teil der Straßenverkehrsfläche soll im Bebauungsplan als öffentliches Straßenland festgesetzt werden. Damit wird die Ernst-Haeckel-Straße, so wie nördlich und südlich im Bestand, mit einer einheitlichen Breite in ihrer Funktion als Anliegerstraße gesichert. Eine Erweiterung der verkehrlichen Nutzung/Fahrbahnverbreiterung ist nicht geplant. Die Aufteilung des Straßenraumes (Gehweg, Fahrbahn und Verkehrsgrün) wird nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt. Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche ist die Berücksichtigung des Aspektes der Verkehrssicherheit und einer siedlungsgebietstypischen Gestaltung öffentlicher Verkehrsräume gesichert.</p> <p>Keine Auswirkungen. Die Haupterschließung des WA 2 wird von der Ridbacher Straße aus erfolgen. Zur Robert-Koch-Straße hin werden darüber hinaus Nebenanlagen angeordnet. Straßenbäume sind hier jedoch nicht betroffen.</p>

	<p>Ist die ausgewiesene private Grünfläche mit Sicherheit nicht bebaubar und bleibt die komplette Wasserfläche erhalten?</p>	<p>Berücksichtigung. Die Bebauung der privaten Grünfläche ist ausgeschlossen mit Ausnahme solcher Gebäude, die der gärtnerischen Nutzung zuzuordnen sind wie z.B. ein Gartenpavillion oder Geräteschuppen. Die Wasserfläche bleibt komplett erhalten. Die Uferbereiche des Wernersees werden renaturiert. Die Beseitigung der Betoneinfassung dient der Wiederherstellung naturnaher Uferbereiche zur Sicherung der Lebensstätten- und Biotopfunktion des Gewässers und wird eher zu einer geringen Erweiterung der Wasserfläche führen. Im Auftrag der Berliner Wasserbetriebe erfolgt eine Fachplanung für diese Maßnahme unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und des Bebauungsplanes.</p>
12	<p>Berliner Modell Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt weist auf die grundsätzliche Anwendbarkeit des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ hin. Sollte es sich bei der zu errichtenden Anlage für Demenzkranke um ein dem Heimrecht unterliegendes Pflegeheim handeln, findet das Berliner Modell keine Anwendung. Anderenfalls gilt die Notwendigkeit der Errichtung von 25 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums gemäß Leitlinie zum Berliner Modell. Von der Kostenübernahme für soziale Infrastruktur wäre in dem Fall jedoch ebenfalls abzusehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells liegen nicht vor. Für die Bauflächen besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Das Nutzungsmaß liegt etwas höher als ortsüblich; dafür wird jedoch die Nutzungsart im WA 2 eingeschränkt auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen. Darüber hinaus sind erhebliche Flächenanteile der Bebauung entzogen. Von einer Wertsteigerung ist nicht auszugehen.</p>
13	<p>Finanzielle Auswirkungen Die Senatsverwaltung für Finanzen hat fachlich keine Bedenken, bittet jedoch um die Darstellung der finanziellen Auswirkungen zu folgenden Fragen:</p>	<p>Keine Auswirkungen. Der Begründungstext wird ergänzt.</p>

	<p>- Ist in Zukunft mit Kosten für Entschädigungen bzw. Grunderwerb zu rechnen? Bitte eindeutig formulieren.</p> <p>- Ist davon auszugehen, dass für die Parkanlage Wernersee keine Kosten für Pflege/Instandhaltung für das Land entstehen?</p> <p>- Ist davon auszugehen, dass dem Bezirk keine Kosten für die Verlagerung der Tennisplatznutzung an den Standort Frankenholzer Weg entstehen? Hier bitte darstellen, dass keine außerplanmäßigen Auswirkungen auf den Haushalt bzw. Investitionsplanung Land Berlin entstehen und die Mittel vom Bezirk sichergestellt werden.</p> <p>Es sollte ein städtebaulicher Vertrag mit dem künftigen Käufer zur Beteiligung an Planungs- und/oder Erschließungskosten abgeschlossen werden.</p> <p>Die Aussage, dass kein Bedarf zur Sicherung eines Kitastandortes im Plangebiet besteht, sollte für Kitaplätze durch aktuelle Einwohnerzahlen im Umkreis von 2 km im Einzugsbereich nachgewiesen werden.</p>	<p>Es ist davon auszugehen, dass zukünftig keine Kosten für Entschädigungen bzw. Grunderwerb entstehen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass keine Kosten für Pflege/Instandhaltung der Parkanlage Wernersee für das Land entstehen, da es sich um eine private Fläche handelt.</p> <p>Die Nutzung der Tennisanlage am ehemaligen Wernerbad ist entfallen und wurde an den Lappiner Platz verlegt. Die Tennisplatznutzung am Lappiner Platz ist noch bis 2020 vertraglich gesichert und soll dann an den Frankenholzer Weg verlegt werden. Die Mittel hierfür sind noch nicht eingestellt und müssen bei den folgenden Planungen entsprechend berücksichtigt werden.</p> <p>Dem Belang wird nicht gefolgt. Es besteht keine rechtliche Grundlage für einen städtebaulichen Vertrag im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, da bereits vorher ein Baurecht nach § 34 BauGB bestand und somit die Vereinbarung entsprechender Leistungen nicht abgeleitet werden kann.</p> <p>Im Sozialraum Kaulsdorf-Nord waren am 31.12.2015 376 Kinder unter 6 Jahre gemeldet. Entsprechend Kitaplan 2015 sind in diesem Sozialraum 480 Kitaplätze vorhanden, weitere 25 werden nach Sanierung kurzfristig wieder zur Verfügung gestellt. Bezüglich der kurzfristig erwarteten Entwicklung für die nächsten drei Jahre weist der bezirkliche Kitaplan einen Fehlbedarf aus. Diesem stehen jedoch geplante Kitas an drei Standorten in Kaulsdorf (-Süd, da in diesem Sozialraum die wenigsten Plätze vorhanden sind) und fünf Standorten in Mahlsdorf gegenüber. Der Bestand an Vorhalteflächen ist lt. Infrastrukturkonzept 2020/2030 ausreichend. Somit besteht im Plangebiet kein Erfordernis zur Sicherung eines Kitastandortes.</p>
--	--	---

14	<p>Alternativstandort Es sollten ehemals bebaute Flächen für die Nutzung geprüft werden.</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt. Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung ist die Fläche des Wernerbades Bauland gemäß § 34 BauGB. Der Standort wurde gerade aufgrund seiner Eignung für diese Nutzung vorgesehen, da der funktionsbedingte Flächenbedarf innerhalb der kleinteiligen Eigentumsstrukturen nur an wenigen Standorten erfüllt werden kann.</p>
15	<p>Lärm Die Beeinträchtigung durch Motorlärm und Abgase sowie auch die Lärmbeeinflussung durch ein Heim für Demenzkranke wird befürchtet.</p> <p>Im Lärmschutzgutachten (Kötter, 2012) wird nur auf die Anlagengeräusche aus dem Betrieb der Wohneinrichtung und Verkehrsgeräusche eingegangen. Es wird nicht auf die Lärmeinflüsse durch die dementen Personen selbst eingegangen, die wissenschaftlich belegt sind.</p> <p>Für die Zeit zwischen 22 und 6 Uhr ist Lieferverkehr zu untersagen.</p>	<p>Der Belang wurde geprüft. Das gegenwärtige Verkehrsaufkommen wird sich resultierend aus der zukünftigen Bebauung erhöhen. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen werden durch die wohngebietstypische Nutzung und die gute Anbindung an öffentliche Straßen nicht erzeugt.</p> <p>Dem wird widersprochen. Im Gutachten (Büro Kötter 2013) finden die Kommunikationsgeräusche von Personen, die sich im Freien aufhalten, Berücksichtigung. Eine Verträglichkeit mit der an das Plangebiet grenzenden Wohnnutzung kann dem Gutachten zufolge gewährleistet werden, wenn die dem Aufenthalt der Bewohner/innen dienenden Freiflächen bevorzugt im Innenhofbereich der Anlage angeordnet werden.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft im Sinne der planerischen Zurückhaltung hierzu keine Festsetzungen. Der Betrieb unterliegt den Anforderungen der TA Lärm, deren Einhaltung der Betreiber im Baugenehmigungsverfahren, auf Basis der dann hinreichend konkreten Planungen, nachzuweisen hat.</p>

D. Begründung:

Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Im Ergebnis der Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Begründung:

Das Artenschutzgutachten als „wesentliche umweltbezogene Stellungnahme“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 muss Bestandteil der Auslegungsunterlagen sein. Hier lag ein Verfahrensfehler vor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Berliner Verkehrsbetriebe BVG verweisen nochmals auf rechtzeitige Abstimmungen im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen. Gleichzeitig wird auf die langfristige Planung der Straßenbahntrasse in der Ridbacher Straße verwiesen. Ein Umsetzungszeitraum ist noch nicht bekannt.

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

- Berliner Wasserbetriebe.
- Vattenfall Europe Business Services GmbH.
- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg

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

Die Berliner Feuerwehr gibt folgende Hinweise:

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

Die Hinweise sind nicht Gegenstand der erneuten Beteiligung. Sie werden zur Kenntnis genommen.

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

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

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

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

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

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

Das gegenwärtige Planungsziel besteht in der Festsetzung der Flächen im unmittelbaren Bereich um den Wernersee als private Grünfläche auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation und unter Berücksichtigung des Artenschutzes. Gleichzeitig bleibt damit die Möglichkeit der Wahrnehmung des Areals als städtebaulich prägendes Element

entlang der öffentlichen Straßenräume (Robert-Koch-Straße und Ernst-Haeckel-Straße) für die Öffentlichkeit erhalten.

Fazit

Im Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind keine weiteren Planänderungen erforderlich. Der Begründungstext wird ergänzt. Somit liegen die Voraussetzungen zur Festsetzung des Bebauungsplanes 10-63 vor.

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

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

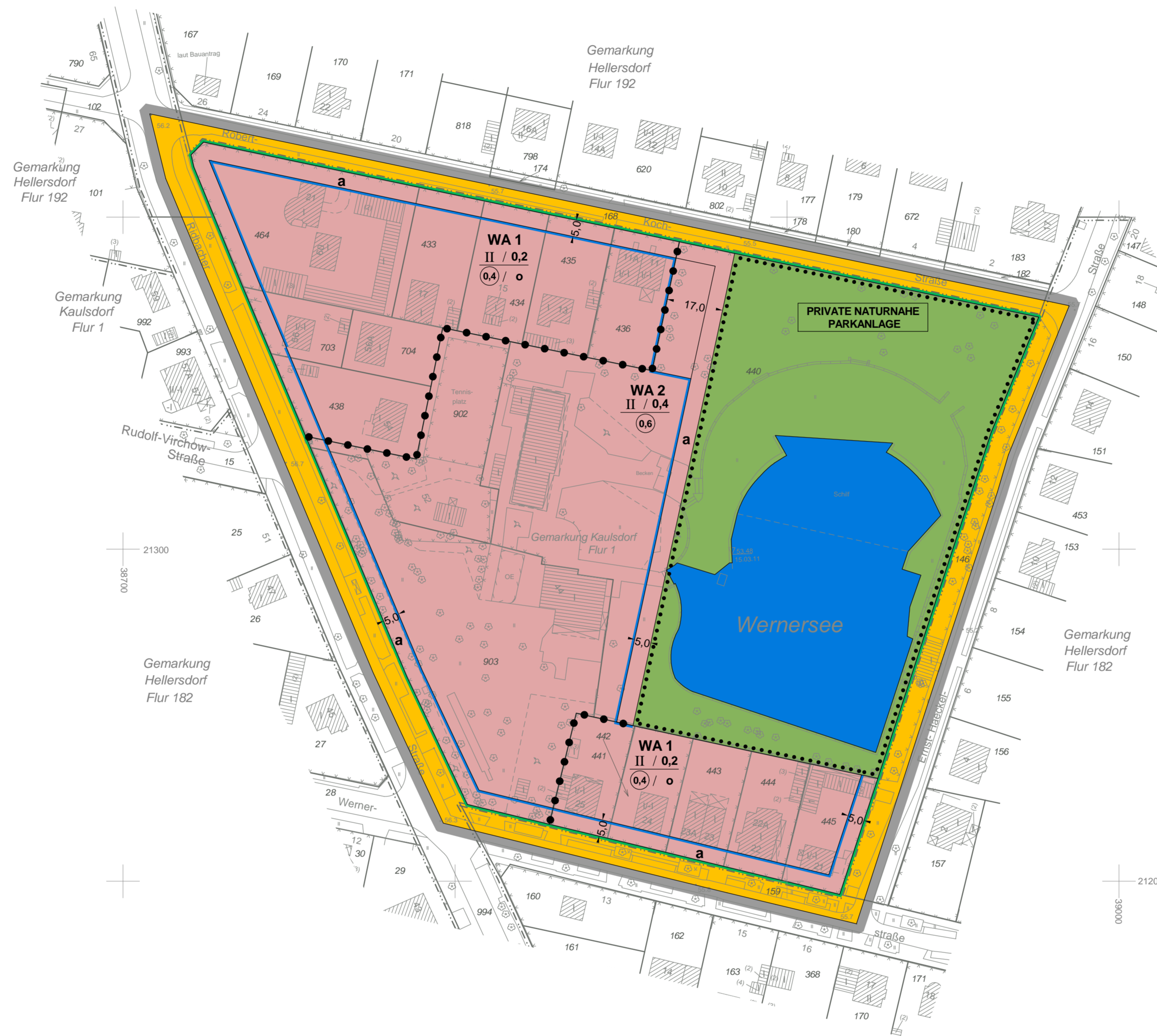
Hinweise:

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

Pflanzliste Bäume (mindestens 18/20 cm Stammumfang)

Table with 2 columns: Botanischer Name, Deutscher Name. Lists various tree species like Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, etc.

Maßstab 1 : 1 000



Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000 Stand: Juli 2015

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Bebauungsplan 10-63

für das Gelände zwischen Robert-Koch-Straße, Ernst-Haeckel-Straße, Wernerstraße und Ridbacher Straße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

vorl. Abzeichnung Stand: September 2016

Zeichenerklärung table containing symbols and descriptions for various planning elements like building types, green spaces, and infrastructure.

Official stamp and signature area for the Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, including dates and official titles.