

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.02.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-85 für die Grundstücke Sudermannstr. 107, 109, 111, Florastraße 111,113 (Flurstück 285 mit Kunsthaus Flora) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 16.01.2018 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0241/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. 0241/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-85 für die Grundstücke Sudermannstr. 107, 109, 111, Florastraße 111,113 (Flurstück 285 mit Kunsthaus Flora) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden (Anlage 1) zuzustimmen.
2. 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 Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB sowie § 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:** Sicherung eines Gemeinbedarfsstandortes
- K. Senior/innenrelevante Auswirkungen:** Sicherung eines Gemeinbedarfsstandortes

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

Anlage 1
zur Beschlussvorlage
Nr. 0241/V

D. Begründung:

I. Planungsinhalt und Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren 10-85 wurde mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1330/IV vom 01.11.2016 eingeleitet.

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf, im nördlichen Teil des Ortsteiles Mahlsdorf, unweit der Landesgrenze zu Brandenburg. Mahlsdorf-Nord ist eines der großen zusammenhängenden Siedlungsgebiete offener Bauweise in Berlin, das ab Mitte des 19. Jahrhunderts durch schrittweise Bebauung mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern entstand.

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes 10-85 ist die planungsrechtliche Sicherung der Grundstücke Sudermannstraße 107, 109, 111, Florastraße 111, 113 (Flurstück 285) mit einer Größe von 0,53 ha für die Gemeinbedarfsnutzung als kulturelle und soziale Einrichtung und/oder als Kita. Die planungsrechtliche Sicherung ist erforderlich, um den etablierten Standort des Kunsthauses Flora langfristig im Sinne der Schaffung von Möglichkeiten zur kulturellen und sozialen Betätigung als einen Beitrag zur Wohnqualität zu erhalten.

Die zusätzlichen Zweckbestimmungen für Kita und soziale Einrichtungen (z.B. Jugendfreizeiteinrichtung) planungsrechtlich zuzulassen, steht der derzeitigen Nutzung als kulturelle Einrichtung nicht entgegen; eröffnet jedoch für potenzielle Träger einen größeren Spielraum an Möglichkeiten, der bei der Größe und geringen Ausnutzung der Grundstücksfläche hinsichtlich der Fehlbedarfe an Kitaplätzen und Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen in Mahlsdorf angemessen ist.

II. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Für diesen Bebauungsplanentwurf 10-85 fand in der Zeit vom 20.02.2017 bis zum 24.03.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und parallel die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Es gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

III. Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Daraufhin wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 05.05.2017 durchgeführt. Auch intern konnten sich bezirkliche Fachämter nochmals zur Planung äußern. Es wurde um Stellungnahme bis zum 12. Juni 2017 gebeten. Zwei Fristverlängerungen wurden gewährt.

Zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden 23 Stellen beteiligt. Von diesen äußerten sich drei Stellen gar nicht und elf weitere hatten keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen. Neun Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise und Anregungen. Die Nummernangaben im folgenden Text beziehen sich auf die jeweiligen laufenden Nummern der Abwägungstabelle in Anlage 2.

IV. Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Eine Abwägung erfordern die Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Hinblick auf folgende Themen:

1. Versorgungsträger (Nr. 1, 4 und 5) im Hinblick auf **Versorgungsanlagen** innerhalb des Plangebietes,
2. Berliner Wasserbetriebe und Berliner Feuerwehr (Nr. 4 und 6) im Hinblick auf die **Löschwasserversorgung**,
3. Berliner Wasserbetriebe (Nr. 4) im Hinblick auf **Regenversickerung**,
4. Senatsverwaltung für Finanzen (Nr. 14) im Hinblick auf das **Planerfordernis**,
5. Wohnbauleitstelle (Nr. 10) und SenFin (Nr. 14) im Hinblick auf das **Vermeiden des Grundstücksverkaufs der landeseigenen Fläche**,
6. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (VIII D, Gewässerschutz, Nr. 19 sowie VC2, technische Ingenieurbauwerke, Nr. 21) im Hinblick auf den **Uferschutz des Wernergrabens**,
7. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (I C Immissionsschutz, Nr. 20) im Hinblick auf **Verkehrslärmbelastung und Freizeitlärmrichtlinie**

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

In dieser Beschlussvorlage werden die Einwendungen und die Abwägungsvorschläge zusammengefasst. Die vorgebrachten Hinweise oder missverstandene Sachverhalte finden sich mit detaillierten Abwägungsvorschlägen in der Abwägungstabelle der Anlage 2 dieser Beschlussvorlage.

1. Versorgungsanlagen

Dass eine Versorgung mit Fernwärme im Plangebiet nicht möglich ist, wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auf die umfangreichen allgemeinen Hinweise der Leitungsträger für die Bauausführung wird reagiert, indem in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt I 2.5 „Technische Infrastruktur“ der Hinweis aufgenommen wird, dass im Rahmen der Ausführungsplanung Abstimmungen mit den Leitungsträgern notwendig sind.

2. Löschwasserversorgung

Unter dem Punkt I 2.6 „Technische Infrastruktur“ der Begründung zum Bebauungsplan wird der Hinweis der Berliner Wasserbetriebe aufgenommen, dass das Löschwasser nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes zur Verfügung gestellt werden kann.

3. Regenwasserversickerung

Die Berliner Wasserbetriebe weisen darauf hin, dass direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem (u.a. Vorfluter Wernergraben als Gewässer 2. Ordnung) darstellen, weswegen umso umsichtiger mit der Versickerung des Regenwassers umgegangen werden müsse. In die Begründung zum Bebauungsplan werden unter dem Punkt I 2.7 „Wernergraben“ deswegen die hier beschriebenen besonderen wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen aufgenommen. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass eine vollständige Versickerung des Regenwassers bei dem geringen Versiegelungsgrad trotz der wegen des Bodenaufbaus verzögerten Versickerung mit Hilfe von technischen Lösungen in der Ausführungsplanung zu ermöglichen ist (vgl. Anlage 2, TÖB-Nr. 4 und Nr. 21).

4. Planerfordernis

Die Senatsverwaltung für Finanzen zweifelt das Planerfordernis für den Bebauungsplan 10-85 an, da sich das Grundstück des „Kunsthause Flora“ im Eigentum des Landes befindet und dem bezirklichen Fachvermögen zugeordnet ist. Darüber ließe sich auch die Nutzung steuern. Im Fall einer Veräußerung wären die Auswirkungen auf den Haushalt nicht positiv,

wie in der Begründung dargestellt, sondern durch die planungsrechtliche Beschränkung auf die Nutzung für Gemeinbedarf sogar negativ, weil sich der mögliche Erlös (durch Wohnbebauung) dadurch verringere. Dieser Sachverhalt ist unter Punkt III 3 „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung“ zu berichtigen. Andererseits besteht dennoch ein Planerfordernis, weil sich die Sicherung der Gemeinbedarfsnutzungen in erster Linie aufgrund ermittelter Fehlbedarfe für öffentliche Einrichtungen herleitet. Diesem Belang einer ausreichenden Versorgung mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen wird gegenüber dem finanziellen Belang Vorrang eingeräumt. Auch dies wird unter dem genannten Punkt ergänzt.

5. Vermeiden des Grundstücksverkaufs der landeseigenen Fläche

Die Senatsverwaltung für Finanzen empfiehlt statt eines Verkaufs der landeseigenen Fläche mit einer planungsrechtlichen Sicherung der möglichen Gemeinbedarfsnutzungen durch den Bebauungsplan die Vergabe eines nutzungsgebundenen Erbbaurechts, sofern der Bezirk die Fachzwecke nicht mehr selbst durchführen will, sondern sich eines externen Trägers bedienen möchte. Auch die Wohnbauleitstelle weist darauf hin, dass eine Verpachtung dem Verkauf unbedingt vorzuziehen ist. Da der Bebauungsplan nicht festlegt, ob das Grundstück, veräußert, verpachtet oder im Rahmen eines nutzungsgebundenen Erbbaurechts vergeben wird, muss diese Frage auf anderer Ebene geklärt werden.

6. Uferschutz des Wernergrabens

Die obere Wasserbehörde sah in ihrer Stellungnahme den Uferschutz des Wernergrabens und damit die entsprechenden Ziele der Programmpläne Landschaft und Landschaftsbild sowie Biotop und Artenschutz für den Wernergraben gefährdet. Daraufhin wurde sie nochmals kontaktiert. Es wurde klargestellt, dass die Böschung des Wernergrabens (1 bis 3 m beiderseits des Wernergrabens) im Entwurf des Bebauungsplans nicht als Baufläche dargestellt wurde und daher auch nicht bebaubar wäre. Die obere Wasserbehörde bestätigte danach schriftlich, dass der Schutzbereich von 5 m, gemessen ab der Uferlinie des Mittelwasserstandes, nach dem Berliner Wassergesetz gewährleistet ist. Dies geschieht jedoch nicht durch eine generelle Freihaltung von Bebauung, wie in der Begründung zum Bebauungsplan bisher beschrieben, sondern durch Bedingungen oder Auflagen zur Genehmigung baulicher Anlagen innerhalb des Schutzbereiches nach § 62 (5) Berliner Wassergesetz durch die Obere Wasserbehörde. Die Darstellung wird unter Punkt I 2.7 „Wernergraben“ entsprechend überarbeitet.

7. Verkehrslärmbelastung und Freizeitlärmrichtlinie

Bisher wurde auf die Darstellung der Belange des Verkehrslärms in der Begründung verzichtet, da keine Anhaltspunkte für eine besondere Verkehrslärmbelastung bestanden. Auf Wunsch der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz wird dies nun nachgeholt. Am Endergebnis, dass die Lärmbelastungswerte die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und auch für 45 dB(A) in der Nacht einhalten, wird sich dadurch jedoch nichts ändern. Außerdem wird auf Wunsch der Behörde in der Begründung korrigiert, dass die Einzelfallbeurteilung von Veranstaltungen nach der Veranstaltungslärmverordnung erfolgt.

V. Zusammenfassung

Zusammenfassend ergeben sich durch die Abwägung keine Änderungen des Planentwurfs bzw. der textlichen Festsetzungen. Das fehlende Planungserfordernis wurde widerlegt.

Es werden in die Begründung des Bebauungsplanes 10-85 lediglich Klarstellungen und Hinweise aufgenommen.

Bebauungsplan 10-85**Auswertung zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB****I. Kein Rücklauf erfolgte von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)**

TöB-Nr.	Träger öffentlicher Belange
2	Handwerkskammer Berlin
13	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Verkehrslenkung Berlin (VLB)
17	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I E

II. Ihre Zustimmung ohne weitere Anregungen oder Hinweise gaben folgende Behörden, sonstige TöB

TöB Nr.	TöB	Inhalt	Schlagwort	Auswertungsvorschlag
3	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	Planung steht Zielen der Raumordnung nicht entgegen.	Raumordnung	Nicht erforderlich.
7	Berliner Stadtreinigung	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	Müllentsorgung	Nicht erforderlich.
8	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)	Vom Grundsatz her bestehen keine Bedenken. Die wahrzunehmenden Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt	Öffentlicher Nahverkehr	Nicht erforderlich.

TöB Nr.	TöB	Inhalt	Schlagwort	Auswertungsvorschlag
9	Industrie- und Handelskammer	Es werden keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan erhoben.	Handel	Nicht erforderlich.
11	IT-Dienstleistungszentrum Berlin	Keine Belange betroffen	Fernmelde-technik	Nicht erforderlich.
12	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit	Keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe.	Gesundheits-schutz	Nicht erforderlich.
15	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IVA	Gegen die beabsichtigte Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche bestehen keine Bedenken	Wirtschafts-bezogene Planung	Nicht erforderlich.
16	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IB	Es ist hierzu nichts vorzutragen	Entwicklung aus FNP Übereinstimmung mit StEP	Nicht erforderlich.
18	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B	Es bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken. Straßenverkehrsbehördliche Belange liegen hier in der Zuständigkeit der bezirklichen Straßenverkehrsbehörde (Diese wurde nochmals angeschrieben; sieht aber nicht ihren Belang berührt)	Verkehrs-belange	Nicht erforderlich.
22	Landesdenkmalamt Senatsverwaltung für Kultur und Europa	Der Bebauungsplanentwurf berührt keine denkmalpflegerischen Belange	Denkmalschutz	Nicht erforderlich.
23	Senatsverwaltung für Kultur und Europa	Die Sicherung der kulturellen und sozialen Einrichtung wird begrüßt	Kultur	Nicht erforderlich.

III. Zusammengefasste Wiedergabe der Stellungnahmen von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB)

TöB Nr.	TöB	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Auswertungsvorschlag
1	NBB Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg mbH & Co KG	Es sind Gasleitungen in der Florstraße vorhanden. Das Kunsthaus Flora verfügt über einen Leitungsanschluss.	Gasversorgung	Nicht erforderlich.
4	Berliner Wasserbetriebe (BWB)	<p>Das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen löst keine weitere Planungsbearbeitung bei der BWB aus.</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.</p> <p>Die vorhandenen Regenwasserkanäle befinden sich nicht im Eigentum der BWB. Eigentümer und Betreiber ist der Senat.</p> <p>Da direkte Regenwassereinleitungen eine</p>	<p>Trinkwasser- versorgung</p> <p>Schmutzwasser- entsorgung</p> <p>Löschwasser- versorgung</p> <p>Problematik der Regenwasser- einleitung</p> <p>Versickerungs- gebot</p>	<p><u>Löschwasserversorgung:</u> Unter dem Punkt I 2.6 „Technische Infrastruktur“ der Begründung erfolgt ein Hinweis, dass Löschwasser von den Berliner Wasserbetrieben nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes zur Verfügung gestellt werden kann.(vgl. TÖB-Nr. 6 ,s. u.)</p> <p><u>Regenwasserversickerung</u> Ob Regenwasser vollständig auf dem Grundstück versickert werden kann, hängt von verschiedenen Kriterien ab: vom Bodenaufbau, vom Versiegelungsgrad, der Vegetation und dem Flurabstand. Da ein Maß der Nutzung und damit ein Versiegelungsgrad durch den Bebauungsplan 10-85 nicht festgelegt wird, richtet sich der Versiegelungsgrad für eine mögliche Neubebauung planungsrechtlich wie bisher danach, ob sich das Vorhaben gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (vgl. TÖB-Nr. 19.1, s.u.). Dabei liegt der Focus bei der planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB weniger auf errechneten Verhältniszahlen wie der Grundflächenzahl (GRZ) als ein Maß der Nutzung, das insbesondere den Versiegelungsgrad bestimmen würde. Aber die Dichte wird in Form von typischen Abständen der Gebäude untereinander berücksichtigt. Hinsichtlich der Stadtstruktur klassifiziert der Umweltatlas 2016 den Straßenblock, in dem das Plangebiet liegt, als niedrige Bebauung (freistehende Einfamilienhäuser) mit Hausgärten mit einen Versiegelungsgrad von knapp 12 % durch Bebauung</p>

TöB Nr.	TöB	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Auswertungsvorschlag
		<p>wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gilt in Berlin das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz).</p> <p>Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben.</p> <p>Sollte eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein, sind Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung notwendig, da die hydraulische Leistungsfähigkeit des infrage kommenden Vorflutgewässers Wernergraben weitgehend ausgeschöpft ist.</p>		<p>angegeben. Betrachtet man die einzelnen bebauten Grundstücke in der näheren Umgebung sind Grundflächenzahlen bis zu 0,13 festzustellen. Im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 10-51 liegt die GRZ südöstlich des Grundstücks Kunsthaus Flora (Pfarrhufenanger 31) bei max. 0,2.</p> <p>Eine bauliche Dichte, die einer GRZ von mehr als 0,2 entspräche, ließe sich im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB kaum herleiten. Mit dieser geringen Grundflächenzahl wird dem Versickerungsgebot entsprochen.</p> <p>Auf eine Festsetzung des Maßes der Nutzung in Form einer GRZ wird daher verzichtet. Die Beurteilung eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB hat in dieser homogenen städtebaulichen Struktur darüber hinaus planungsrechtliche Vorteile gegenüber Festlegungen zum Maß der Nutzung im Bebauungsplan.</p> <p>Durch die Lage auf der Barnim-Grundmoräne erschwert ein ca. 20 m mächtiges Geschiebemergelpaket die Regenwasserversickerung. Die oberflächlich auftretenden Decksande (Sandlinsen) ermöglichen die Schichtenwasser-Problematik. Trotzdem kann nach Aussage des Umweltamtes mit Hilfe von technischen Lösungen im Rahmen der Ausführungsplanung eine vollständige Regenversickerung bei weiterer Bebauung erreicht werden.</p> <p><u>Vorfluter Wernergraben</u> Wie zuvor ausgeführt, wird von einer vollständigen Versickerung des Regenwassers ausgegangen.</p>
5	Vattenfall Strom	<p>Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH.</p> <p>Hingewiesen wird auf Richtlinien zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung. Außerdem</p>	Strom	<p>Unter dem Punkt I 2.6 „Technische Infrastruktur“ der Begründung erfolgt ein Hinweis auf die notwendigen Abstimmungen im Rahmen der Ausführungsplanung.</p>

TöB Nr.	TöB	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Auswertungsvorschlag
		wird auf die allgemeinen Hinweise zu Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben verwiesen.		
5a	Vattenfall Wärme	Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Vattenfall Europe Wärme AG.	Fernwärme	Nicht erforderlich.
6	Berliner Feuerwehr	Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden. Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken sind gewährleistet.	Löschwasserbrunnen Feuerweh- zufahrt	Unter dem Punkt I 2.6 „Technische Infrastruktur“ der Begründung erfolgt ein Hinweis, dass das Löschwasser von den Berliner Wasserbetrieben nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes zur Verfügung gestellt werden kann. Sollte die Löschwasserversorgung bei weiterer Bebauung nicht ausreichen, müssen andere technische Lösungen im Rahmen von Ausführungsplanung gefunden werden.
10	Wohnbauleitstelle Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	Gegen den Inhalt des B-Plans bestehen keine Bedenken. Die Ausweitung der möglichen Zweckbestimmungen für die Gemeinbedarfsfläche wird begrüßt. Für eine etwaige Übertragung ist eine Verpachtung dem Verkauf unbedingt vorzuziehen.	Soziale u. kulturelle Infrastruktur Verpachtung	Nicht erforderlich. s. Nr. 14 (dort Erbbaurecht vorgeschlagen)

TöB Nr.	TöB	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Auswertungsvorschlag
14	Senatsverwaltung für Finanzen	<p>Es kann die Aussage nicht nachvollzogen werden, dass „selbst nach einer beabsichtigten Veräußerung aus dem Fachvermögen“ eine Nutzungsänderung ausgeschlossen werden soll (S. 3, I 1.). Da sich das Grundstück im Eigentum des Landes befindet und dem bezirklichen Fachvermögen zugeordnet ist, ist nach dem bestehenden Planungsrecht sowohl die derzeitige Nutzung als auch die Nutzung für eine Jugendfreizeiteinrichtung und eine Kita zulässig. Das vom Bezirk eine konkrete Änderung der Nutzung oder eine Veräußerung des Grundstücks in Erwägung gezogen wird, ist der Begründung nicht zu entnehmen. Somit stellt sich die Frage, ob und warum zum jetzigen Zeitpunkt ohne hinreichenden Grund die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Sicherung besteht.</p> <p>Entsprechend der Darstellung unter Punkt III 3. Auf der Seite 12 wären die Auswirkungen für den Haushalt des Landes Berlin im Fall einer Veräußerung positiv. Tatsächlich würde jedoch nach Einschränkung der zulässigen Nutzung ein möglicher Erlös geringer ausfallen, als nach derzeitigem Stand erzielbar wäre. Somit ist auch aus finanzpolitischer Sicht die Festsetzung der zulässigen Nutzung zum jetzigen Zeitpunkt nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ohnedies ist die Frage zu stellen, ob eine unterschwellig nahegelegte, aber nicht in der Begründung weiter ausgeführte geplante Veräußerung sinnvoller wäre. Sofern der Bezirk die Fachzwecke nicht mehr selber durchführen will, sondern sich eines externen Trägers bedienen will, würde sich viel eher die Vergabe eines nutzungsgebundenen Erbbaurechts</p>	<p>Planerfordernis</p> <p>Erbbaurecht</p>	<p><u>Planerfordernis</u> Die Erforderlichkeit der Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung besteht in erster Linie wegen der Vorhaltung von Flächen des Gemeinbedarfs aufgrund von ermittelten Fehlbedarfen, wie unter Punkt I 4 hergeleitet (S. 8).</p> <p>Überlegungen zum Verkauf an den derzeitigen Träger boten lediglich den Anstoß, die Gemeinbedarfsnutzung planungsrechtlich zu sichern und damit die derzeitig u.a. auch zulässige Wohnnutzung auszuschließen. Hierdurch sind bei einem Verkauf weniger hohe Erlöse für die öffentliche Hand zu erzielen, was unterstreicht, dass es bei der Bebauungsplanung in erster Linie um die Umsetzung des öffentlichen Belanges der Sicherung von Vorhalteflächen für den Gemeinbedarf geht und damit diesem Belang gegenüber dem finanziellen Belang im Sinne einer ausreichenden Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen der Vorrang eingeräumt wurde.</p> <p>Der Bebauungsplan legt nicht fest, ob das Grundstück veräußert, verpachtet oder im Rahmen eines nutzungsgebundenen Erbbaurechts vergeben wird. Diese Fragen sind auf einer anderen Ebene zu klären.</p> <p>In der Begründung wird der Sachverhalt unter Punkt III 3 „Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung“ berichtigt.</p>

TöB Nr.	TöB	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Auswertungsvorschlag
		<p>empfehlen.</p> <p>Es wird um Berücksichtigung dieser Erwägung und Klärung in der Darstellung gebeten</p>		
19	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz VIII D	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die fehlende Festsetzung zum Maß der Nutzung wird beanstandet. 2. Die Aussage gem. Punkt I 2.7, das entsprechend § 62 Berliner Wassergesetz ein Schutzbereich von 5 m, gemessen ab der Uferlinie des Mittelwasserstandes, von Bebauung freizuhalten ist, ist nicht zutreffend. Die Errichtung, der Betrieb oder die wesentliche Veränderung von Anlagen an Gewässern bedürfen zwar in diesem Bereich der wasserbehördlichen Genehmigung; diese ist aber nach Absatz 5 oben genannten Gesetztes in der Regel grundsätzlich zu erteilen. Die Ziele der Programmpläne Landschaft, Landschaftsbild und Biotop und Artenschutz des Wernergrabens sind so gefährdet. 3. Ein weiterer Austausch mit der Behörde sorgte dahingehend für Klarheit, dass die Böschung des Wernergrabens durch die Darstellung des Bebauungsplanes bereits vor Bebauung geschützt ist, während der Uferschutz durch die Genehmigung der Wasserbehörde gewährleistet wird. 	<p>Maß der Nutzung</p> <p>Uferschutz Wernergraben</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan, der nur die Art der Nutzung und nicht das Maß der Nutzung reguliert. Dies ist gesetzlich möglich (vgl. § 30 Abs. 3 BauGB). Das planungsrechtliche Maß der Nutzung für ein Bauvorhaben leitet sich demnach weiterhin danach ab, ob sich das Vorhaben gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. (genauer unter TÖB-Nr. 4, Regenwasserversickerung) 2. Die Böschung des Wernergrabens (1-3 m beiderseits des Wernergrabens) ist nicht als Baufläche dargestellt und daher nicht bebaubar. Die Aussage unter Punkt I 2.7 wird dahingehend korrigiert, dass bauliche Vorhaben im Schutzbereich von 5 m unter Genehmigungsvorbehalt stehen. Der Schutz des Wernergrabens im Sinne der genannten Pläne des Landschaftsprogramms ist durch die Auflagen der Genehmigung in der Einzelfallentscheidung gewährleistet. Im genannten Absatz 5 des § 62 des Berliner Wassergesetzes heißt es: <i>„ Die Genehmigung kann mit Bedingungen versehen, mit Auflagen verbunden oder befristet werden, soweit dies zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit, zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderung oder zur Erfüllung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die dem Vorhaben entgegenstehen können, erforderlich ist.“</i> Diese Ansicht teilt auch die Abteilung VC2 der gleichen Senatsverwaltung (s. TÖB-Nr. 21). Es bedarf daher keiner weiteren Regelung im Bebauungsplan 10-85.

TöB Nr.	TöB	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Auswertungsvorschlag
				Die Aussagen werden in der Begründung zum Punkt I 2.7 nachgebessert.
20	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IC	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die aktuelle Darstellung der Belange des Verkehrslärms in der Begründung zum Bebauungsplan ist aktuell nicht gut nachvollziehbar. Die Nachvollziehbarkeit sollte in Abschnitt I 3.5 Lärmaktionsplan der Begründung verbessert werden. (...) Geräuschkennwerte für diese Belastungen können den strategischen Lärmkarten Berlins entnommen werden.. (...) Am Endergebnis, dass die Lärmbelastungswerte die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und auch für 45 dB(A) in der Nacht einhalten, wird sich dadurch nichts ändern. Insofern wird den Belangen der Lärminderungsplanung bezüglich Verkehrslärms bezüglich der Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet entsprochen. 2. Außerhalb der Zuständigkeit der Behörde wird darum gebeten, zu beachten, dass die Einzelfallbeurteilung von Veranstaltungen nach der Veranstaltungslärm VO erfolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Formulierungen auf S. 9 im 4. Absatz der Begründung zur Nichtanwendung der Freizeitlärmrichtlinie bei weniger als zehn Veranstaltungen und einer Anwendung der Veranstaltungslärm VO im Störfalle irreführend sind und daher dringend korrigiert werden sollten. 	Lärmbelastung	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Verkehrslärmbelastungen werden entsprechend den Angaben der aktuellsten strategischen Lärmkarte in der Begründung nachholend dargestellt. Das Endergebnis ist jedoch nach wie vor, dass der Verkehrslärm in der Bebauungsplanung hier keine Rolle spielt. 2. Die irreführende Formulierung zur Nichtanwendung der Freizeitlärmrichtlinie wird in der Begründung überarbeitet. <p>Die Begründung wird ergänzt und korrigiert.</p>

TöB Nr.	TöB	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Auswertungsvorschlag
21	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz V C 2	Im B-Plangebiet verläuft auch ein Teil des Wernergrabens. Der Wernergraben ist ein Fließgewässer II. Ordnung und als solcher über das Berliner Wassergesetz (BWG) auch geschützt. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche bauliche Anlagen im 5 m-Bereich des Gewässers wasserbehördlich genehmigungspflichtig sind. Im Falle der Nutzung als KITA ist der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer selbst für die Herstellung der notwendigen Sicherheit (Umzäunung) zuständig.	<p>Uferschutz</p> <p>Kinderschutz</p>	<p>Dem Wernergraben ist ein eigenständiges Kapitel unter Punkt I 2.7 der Begründung zum Bebauungsplan gewidmet, der die genannten Informationen weitgehend enthält. Die Aussagen zum Genehmigungsvorbehalt werden entsprechend TÖB-Nr. 19.2 überarbeitet. Die Herstellung der notwendigen Sicherheitsumzäunung betrifft die Ausführungsplanung im Fall einer Nutzung als Kita.</p> <p>Die Aussagen in der Begründung zum Punkt I 2.7 werden nachgebessert.</p>

Auswertung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Es gingen keine Stellungnahmen ein