

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.08.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren XXI-20 für das Gelände der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ (Flurstücke 388, 1628/17, 1633/17 und Teile der Flurstücke 1328, 1629/17, 1333 und 8001) sowie eine Fläche zwischen Joachim-Ringelnatz-Straße, Cecilienstraße und Hans-Fallada-Straße, die Flurstücke 255, 394 und 396 an der südlichen Einmündung der Hans-Fallada-Straße sowie Teilflächen der Joachim-Ringelnatz-Straße und der Mettlacher Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 17.07.2018 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0385/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. 0385/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplanverfahren XXI-20 für das Gelände der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ (Flurstücke 388, 1628/17, 1633/17, 1333 und 8001) sowie eine Fläche zwischen Joachim-Ringelnatz-Straße, Cecilienstraße und Hans-Fallada-Straße sowie Teilflächen der Joachim-Ringelnatz-Straße und der Mettlacher Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1) zuzustimmen und
 2. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zuzustimmen (Anlage 2).
 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 Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

D. Begründung:

1. Verfahrenszusammenfassung

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. II/389/93 vom 2. November 1993 wurde durch das Bezirksamt Marzahn die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-20 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 60 vom 10. Dezember 1993 bekannt gemacht. Aufgrund anderer Prioritätensetzung im Bezirk wurde das Bebauungsplanverfahren nach dem Aufstellungsbeschluss nicht weitergeführt.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschloss am 12.04.2016 unter der BA-Vorlage Nr. 1188/IV, die bisherigen Zielstellungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der wachsenden Einwohnerzahlen und des damit verbundenen Wohnraumbedarfes in Berlin zu überprüfen und anzupassen.

Am 04.02.2016 erfolgte die Mitteilung der geänderten Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. II C. Diese äußerte sich mit Schreiben vom 08.03.2016. Sie teilte mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchzuführen ist, da aufgrund der Lage des Plangebietes an der Cecilienstraße als örtliche Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III, dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind.

Durch die Abt. I B wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan nur teilweise aus dem FNP entwickelbar ist, da für den gesamten Geltungsbereich Grünfläche (Kleingarten) dargestellt ist. Es wird empfohlen, den Bebauungsplan zu teilen und die Wohnbaufläche im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen und den FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Anderenfalls wäre ein FNP-Änderungsverfahren als Standardverfahren parallel zum Bebauungsplan einzuleiten. In diesem Fall wäre die Erweiterung des Geltungsbereiches um die südlich der Cecilienstraße angrenzende geplante Wohnbaufläche zu prüfen.

2. Planungsinhalt

Durch den Bebauungsplan XXI-20 wird die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Mit der steigenden Einwohnerzahl und dem wachsenden Bedarf an Wohnbauland steigt auch der Druck auf die vorhandenen Grünflächen. Aus diesem Grund ist es notwendig, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung innerstädtische Grünflächen besonders zu schützen. Die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ ist neben ihrer sozialen Bedeutung aufgrund ihrer Ausdehnung und Kompaktheit ein wesentlicher Bestandteil des Grünflächensystems in Marzahn-Hellersdorf und erfüllt wichtige bioklimatische Funktionen im Übergang zwischen Großsiedlung und Wuhlelandschaftsraum.

Für die südlich der Ringelnatzsiedlung im Bau befindliche Wohnbaufläche der degewo zwischen Hans-Fallada-Straße, Joachim-Ringelnatz-Straße und Cecilienstraße soll entsprechend dem genehmigten Bauvorhaben ein Allgemeines

Wohngebiet mit Nutzungsmaßen von GRZ 0,35 und GFZ 1,55 sowie einer Zulässigkeit von maximal sechs Vollgeschossen festgesetzt werden. Die Wohnbebauung soll unter städtebaulicher räumlicher Fassung der Cecilienstraße das nördlich gelegene Baugebiet Ringelnatzsiedlung abrunden.

Eine westlich an die Hans-Fallada-Straße grenzende untergeordnete Fläche, die Teil des bestehenden kleinteiligen Siedlungsgebietes ist, soll ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Nutzungsmaße (GRZ 0,3 und GFZ 0,6, zwei Vollgeschosse) entsprechen der Ortstypik des Siedlungsgebietes westlich der Hans-Fallada-Straße.

Der in der Kleingartenanlage bestehende öffentliche Kinderspielplatz wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gesichert.

Das Plangebiet ist unmittelbar über die südlich verlaufende Cecilienstraße erschlossen. Der zu- und abfließende Verkehr des Gebietes sowie der angrenzenden Ringelnatzsiedlung erfolgt über die Hans-Fallada-Straße, die Joachim-Ringelnatz-Straße und die Mettlacher Straße. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Damit wird die notwendige Erschließung gewährleistet.

3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Bei der Auswertung aller Stellungnahmen ist vorwegzunehmen, dass diese sich teilweise auf die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes beziehen, welche im Ergebnis der Abwägung aus dem Geltungsbereich herausgetrennt werden soll (vgl. hierzu Punkt 4, Fazit). Eine Darstellung der Abwägung zu den diesbezüglich eingegangenen Äußerungen erfolgt dennoch.

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.08.2017 bis einschließlich 08.09.2017 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 05./06.08.2017 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, sich über das Internet zu informieren.

Neben der üblichen Präsentation der Planung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung waren die Unterlagen in dieser Zeit durch Veröffentlichung im Internet einsehbar. Zusätzlich erfolgte erstmals eine Verknüpfung mit der zentralen Beteiligungsplattform „Mein Berlin“. Diese Möglichkeit wurde jedoch nur von zwei Bürgern genutzt. Der überwiegende Teil der Stellungnahmen wurde über das handschriftlich ausgefüllte Formular der bezirklichen Website abgegeben.

Es gingen insgesamt 160 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Diese umfassen mit 158 hauptsächlich die Stellungnahmen der Pächterinnen und Pächter sowie Besucherinnen und Besucher der Kleingartenanlage „Am Kienberg“. Darin wird ausnahmslos die Zustimmung zur vorliegenden planungsrechtlichen Sicherung

und langfristigen Erhaltung der Kleingartenanlage geäußert. Mit Nachdruck wird deutlich gemacht, dass die Menschen auf diese Form der Naherholung mit ihren wichtigen sozialen und ökologischen Aspekten nicht verzichten wollen.

Kenntnisnahme: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. hob in einer gesonderten Stellungnahme die Bedeutung der Kleingärten für die Naherholung und den Artenschutz hervor. Die Anlage zeichnet sich durch eine weitgehend ökologische Bewirtschaftung aus. Schwerpunkte hierbei sind u.a. die effiziente Nutzung des Regenwassers, Verwendung abflussloser Sammelgruben, Unterbindung von motorisiertem Individualverkehr in der Anlage, natürliches Gärtnern, Anbau bienenfreundlicher Gewächse und Sicherung der Artenvielfalt.

Eine besondere Rolle kam der Anlage auch während der Dauer der IGA zu. 33 Prozent der Parzellen (= 70 Stück) konnten für interessierte Besucherinnen und Besucher zur Besichtigung geöffnet werden. Ebenfalls im Rahmen der IGA wurde ein Lehrpfad mit 300 beschrifteten Obstgehölzen errichtet.

Kenntnisnahme: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Weiter wird durch den Bezirksverband der Wunsch geäußert, zur Errichtung eines Vereinsheimes in der Kleingartenanlage die planungsrechtliche Möglichkeit für einen mehr als 24 m² großen Baukörper zu schaffen.

Abwägung/Berücksichtigung: Die Errichtung eines eingeschossigen Vereinshauses als gemeinschaftliche Einrichtung gemäß Bundeskleingartengesetz § 1 Abs. 1 Nr. 2 steht mit der Zweckbestimmung Kleingärten im Einklang und ist grundsätzlich zulässig. Sie ist Bestandteil der textlichen Festsetzung.

Der Kleingartenverein Am Kienberg e.V. drückt im Namen der 443 Vereinsmitglieder seine uneingeschränkte Zustimmung zu der vorliegenden Planung aus. Er verweist auf die jahrelange vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. und dem Bezirksamt Marzahn. Im Jahre 2002 erhielt die Anlage im Bundeswettbewerb „Gärten im Städtebau“ eine Goldmedaille.

Kenntnisnahme: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Einzelne sonstige Anregungen im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich darüber hinaus auf das aktuelle Wohnungsbauprojekt an der Cecilienstraße. Vier Bürgerinnen und Bürger kritisieren die Stellplatzversorgung, die mit 108 auf dem Baugrundstück geplanten Stellplätzen nur gut ein Drittel der 299 Wohneinheiten mit je einem Stellplatz versorgt. Die Parkplatzsituation in den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes ist bereits jetzt äußerst beengt und stellt sich besonders für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge problematisch dar. Hier sollte über eine Einbahnstraßenregelung für das Gesamtgebiet der Ringelnetzsiedlung nachgedacht werden.

Kenntnisnahme/keine Auswirkungen auf die Planung. Eine Nachweispflicht für Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück (Stellplatzverordnung) gibt es im Land

Berlin nicht. Die gesicherten öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten eine gesicherte Erschließung. Das Problem der knappen Stellplatzversorgung ist dem Eigentümer (degewo) jedoch bekannt. Derzeit werden deshalb zusätzlich zu der Einordnung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück verschiedene Möglichkeiten geprüft, um Stellplatzkapazitäten außerhalb des Baugrundstückes zu nutzen.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Durch den Fachbereich Straßen des Straßen- und Grünflächenamtes sind nach Abschluss des Wohnbauvorhabens bei Bedarf verkehrsordnerische Maßnahmen zur Regelung des Verkehrsflusses im Wohngebiet vorzusehen.

Insgesamt drei Bürgerinnen und Bürger lehnen das Wohnbauvorhaben komplett ab. Sie begründen dies mit einer aus ihrer Sicht zu hohen Bodenversiegelung, der entstehenden Verkehrsdichte sowie dem befürchteten Lärm. Die Bürgerbeteiligung zum Bauvorhaben greift nicht, da sich das Vorhaben bereits im Bau befindet.

Abwägung/Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Wohnbaufläche an der Cecilienstraße war vor Wiederaufnahme des Planverfahrens XXI-20 planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich entsprechend § 34 BauGB zuzuordnen. Die Prüfung des Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB hat ergeben, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anwendung von Instrumenten zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 ff. BauGB war damit nicht erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt. Unzumutbare lärmbedingte Konflikte mit den angrenzenden Wohngebieten werden nicht erwartet. Der entstehende Verkehr dient ausschließlich der Gebietserschließung. Durchgangsverkehr wird nicht erzeugt. Damit ist keine unzumutbare Lärmbelastung für die angrenzenden Gebiete zu erwarten.

Die mit dem Bauvorhaben genehmigten Nutzungsmaße und überbauten Flächen werden in die Planung übernommen.

Kernziel des Bebauungsplanverfahrens ist die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage. Auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes an der Cecilienstraße besteht jedoch seit Errichtung der Ringelnatzsiedlung in den 90er Jahren das Ziel, hier ebenfalls Wohnungsbau zu errichten. Mit der Planung wird aufgrund der dringend erforderlichen Wohnraumerrichtung im Land Berlin trotz einer entgegen der Kleingartennutzung erhöhten Bodenversiegelung der Sicherung der Wohnbaufläche Priorität gegeben.

3.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mit Schreiben vom 10.11.2017 alle generellen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Zeitraum vom 15.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017 zu den im Internet eingestellten Planungsinhalten zu äußern.

Aufgrund von Krankheit und Kapazitätsproblemen einiger Senatsabteilungen musste diese Frist zwischenzeitlich bis zum 20.01.2018 verlängert werden.

Von 24 beteiligten Trägern und Behörden gingen 19 Stellungnahmen ein.

Folgende Träger hatten keine Bedenken und äußerten keine weiteren Hinweise:

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I (Immissionsschutz),
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. III B (Naturschutz, Landschaftsplanung),
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V (Tiefbau),
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe,
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung,
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ)-keine Anlagen vorhanden,
- Industrie- und Handelskammer,
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit,
- Berliner Verkehrsbetriebe,
- Berliner Stadtreinigung.

Weitere Träger

- die Berliner Wasserbetriebe,
- Vattenfall und
- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg

gaben Hinweise zu ihren im Plangebiet vorhandenen Anlagen sowie Richtlinien in Bezug auf die Überbauung ihrer Anlagen und die erforderlichen Abstimmungen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen. Die Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Der Neubau öffentlicher Ver- und Entsorgungsanlagen für die Erschließung des geplanten Wohngebietes ist nicht geplant. **Die Hinweise werden in den Begründungstext übernommen.**

Zusätzlich weisen die Berliner Wasserbetriebe auf das Problem der Regenwassereinleitung als wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem hin. Es gilt das Versickerungsgebot des § 36a Berliner Wassergesetz (BWG). Sollte eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein, sind Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung notwendig, da die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters Wuhle weitgehend ausgeschöpft ist (vgl. hierzu auch Ausführungen SenUVK, II D, S. 7 ff.).

Kenntnisnahme/keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan setzt flexibel überbaubare Grundstücksflächen und geringe Nutzungsmaße fest, so dass ein Rahmen gesetzt wird, der je nach dem ausgeschöpften Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise verschiedene Möglichkeiten für die Bebauung und den Umgang mit dem Regenwasser eröffnet. Der Bebauungsplan geht vorrangig von einer dezentralen Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück selbst aus, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse (Bodenart: mittlerer Sand bis sandiger Lehm bei mittlerer Versickerungsfähigkeit, Quelle: Umweltatlas Senat). Grundsätzlich

bestehen jedoch auch unterschiedliche technische Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung, die im Rahmen der Objektplanung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und der Grundstücksgegebenheiten durch den/die Bauherren/in ausgewählt werden können. Im Rahmen des aktuellen Bauvorhabens wurde zwischen Bauherren und BWB eine reduzierte Regenentwässerung in den öffentlichen Kanal unter Nachweis von Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten der verbleibenden Wassermenge auf dem Grundstück abgestimmt.

Es ist folglich davon auszugehen, dass die Niederschlagsentwässerung für die privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet gesichert ist.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. I B (Flächennutzungsplanung), trug folgendes vor:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im FNP als Grünfläche mit dem Symbol „Kleingarten“ dargestellt. Für das geplante 1,9 ha große Allgemeine Wohngebiet ist die Festsetzung nicht aus dem FNP entwickelbar. Die Absicht, bereits vor der FNP-Änderung eine Baugenehmigung für das Wohnbauvorhaben nach § 34 BauGB zu erteilen, ist der für Flächennutzungsplanung zuständigen Senatsverwaltung nicht gemäß § 10 Abs. 6 AGBauGB durch den Bezirk mitgeteilt worden. Eine Veranlassung für eine FNP-Änderung wird durch die Abt. I B deshalb nicht mehr gesehen und auch nicht weiter verfolgt. Die Aussage im Begründungstext über eine spätere FNP-Anpassung ist deshalb zu streichen. Zur Umsetzung des vorrangigen Planungszieles - Sicherung der Kleingartenanlage - wurde bereits im Vorfeld der frühzeitigen Behördenbeteiligung empfohlen, den Geltungsbereich zu teilen und um die WA-Fläche zu reduzieren.

Kenntnisnahme/Berücksichtigung:

Bereits im Zuge der Errichtung der Ringelnetzsiedlung in den 90er Jahren wurde die Fläche an der Cecilienstraße von noch verbliebenen Kleingärten mit dem Ziel beräumt, hier ebenfalls Wohnungsbau zu errichten. Hierüber bestand seit langem Konsens.

Die gemäß § 10 Abs. 6 AGBauGB erforderliche formale Unterrichtung der für Flächennutzungsplanung zuständigen Senatsabteilung, Abt. I B über das aktuelle, der derzeitigen FNP-Darstellung widersprechende Bauvorhaben ist durch den Bezirk versäumt worden. Die Fläche ist jedoch seit dem Start des Wohnflächeninformationssystem WoFIS Ende 2013 Bestandteil der als Wohnbaupotenziale ausgewiesenen Flächen des Bezirks als auch Bestandteil des StEP Wohnen. Die Abstimmung der Flächen erfolgte mit der damaligen zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Unabhängig davon, ob eine FNP-Änderung für die Wohnbaufläche noch vorgenommen wird, erfolgt aufgrund des weggefallenen Planerfordernisses für die Wohnbaufläche im weiteren Bebauungsplanverfahren die empfohlene Reduzierung des Geltungsbereiches auf die Fläche der Kleingartenanlage.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle, begrüßt die Planung und merkt an, dass aufgrund der bereits nach § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung für das Wohnbauvorhaben die Bedingungen für die Anwendung des Berliner Modells nicht vorliegen.

Bezüglich der anteiligen Errichtung von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau wird der Hinweis gegeben, dass dieser laut Senatsrundschriften von 2015 und 2017 auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden und verortet werden kann.

Kenntnisnahme: Grundsätzlich wird die empfohlene Festsetzung zur anteiligen Errichtung von gefördertem Wohnungsbau in die Bebauungspläne integriert. Im vorliegenden Verfahren ist aufgrund der Empfehlung von SenStadtWohn, Abt. I, jedoch beabsichtigt, den Geltungsbereich aufgrund des weggefallenen Planerfordernisses für die Wohnbaufläche auf die Fläche der Kleingartenanlage zu reduzieren. Somit entfallen auch die für die Wohnbaufläche relevanten Festsetzungen. Bezüglich des Anteils von gefördertem Wohnraum bestehen jedoch zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Senat auch unabhängig vom Bebauungsplan adäquate Lösungen zur wirksamen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. II D (Wasserbehörde) äußerte folgende Bedenken:

Regenwasser

Es werden keine Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, insbesondere für den Bereich des geplanten WA, gemacht. Es wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit der Wasserbehörde abzustimmen. Für Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im B-Plan eine entsprechende Flächenvorsorge erforderlich. Für die Entwässerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind die BWB zuständig.

Die Aufnahme von Regenwasser von privaten Flächen wird sich, wenn überhaupt, nur auf geringe Drosselwassermengen beziehen können. Bei Vorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung wie im Plangebiet beträgt die maximale Abflussspende 2 l/s/ha. Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist der Vorrang zu geben. Regenmengen, die die zulässige Einleitmenge überschreiten, sind schadlos auf dem Grundstück zurück zu halten und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen sicherzustellen.

Begründung: Das Regenwasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben. Wasser von bebauten oder versiegelten Flächen ist häufig belastet und muss gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so beseitigt werden, dass für oberirdische Gewässer ein guter ökologischer und chemischer Zustand erreicht wird. Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) ist in Abhängigkeit von der Belastung das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern. Ohne dauerhaft gesicherte Niederschlagsentwässerung im B-Plangebiet sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erreichbar. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Schäden infolge der nicht geklärten Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet zu Lasten des Planaufstellers gehen.

Kenntnisnahme/Berücksichtigung

Bei dem Wohnbauvorhaben handelt es sich um ein nach § 34 BauGB genehmigtes Vorhaben. Der § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) schreibt grundsätzlich eine Niederschlagswasserversickerung vor. In Übereinstimmung mit dem BWG geht der Bebauungsplan von der Möglichkeit einer dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken aus, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse (Bodenart: mittlerer Sand bis sandiger Lehm bei mittlerer Versickerungsfähigkeit, Quelle: Umweltatlas Senat). Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung als wirksamer Teil der Klimafolgenanpassung ist ein berlinweites und somit auch ein bezirkliches Anliegen. Die ungedrosselte Ableitung großer Regenmengen soll vermieden werden, einerseits, um die Gewässerökologie zu schützen und andererseits, um stoffliche und hydraulische Belastungen der Gewässer zu minimieren.

Unabhängig davon kann jedoch die Versickerung durch technische Maßnahmen zeitverzögert erfolgen. Die Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Zur Vermeidung von Abflussspitzen in die Wuhle können die Möglichkeiten der Versickerung und Rückhaltung von Niederschlägen genutzt werden. Grundsätzlich bestehen unterschiedliche technische Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung, die im Rahmen der Objektplanung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und der Grundstücksgegebenheiten durch den/die Bauherren/innen ausgewählt werden können. Dabei sollen bevorzugt Maßnahmen zur Anwendung kommen, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen. Durch die Bauherren muss sichergestellt sein, dass das über die zulässige Einleitmenge hinausgehende Regenwasser schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit keine Überflutungen bei Starkregen entstehen können. Das Regenwasser darf auch nicht in den Straßenraum oder angrenzende Grundstücke fließen. Ist eine Einleitung des Regenwassers nicht zu vermeiden, darf sie nur in der Menge erfolgen, die im natürlichen Zustand der Flächen (unversiegelt) auftreten würde.

Auch im Rahmen des aktuellen Bauvorhabens wurde zwischen Bauherren und BWB eine reduzierte Regenentwässerung in den öffentlichen Kanal unter Nachweis von Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten der verbleibenden Wassermenge auf dem Grundstück abgestimmt.

Der Bebauungsplan setzt flexibel überbaubare Grundstücksflächen und geringe Nutzungsmaße fest, so dass ein Rahmen gesetzt wird, der je nach dem ausgeschöpften Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise verschiedene Möglichkeiten für die Bebauung und den Umgang mit dem Regenwasser eröffnet. Deshalb soll von Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bebauungsplan abgesehen werden

Es ist folglich davon auszugehen, dass die Niederschlagsentwässerung für die privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet im Rahmen der bestehenden Objektplanung gesichert ist.

Eine Haftung für den Plangeber für Schäden im Zusammenhang mit nicht geklärter Niederschlagsentwässerung kann nicht abgeleitet werden.

Schutz der Oberflächengewässer

Der Ringelnetzgraben ist ein Gewässer 2. Ordnung und sollte als Gewässer nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden.

Da sich der B-Plan im Außenbereich befindet, greift der § 38 WHG zu Gewässerrandstreifen unmittelbar. Es gelten die Verbote für den Ringelnetzgraben

und die Verpflichtung zur Erhaltung der Gewässerrandstreifen bezüglich der Erhaltung und Verbesserung ihrer ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, Sicherung des Wasserabflusses und Verhinderung unerwünschter Stoffeinträge.

Abwägung/Berücksichtigung: Die Darstellung des Ringelnatzgrabens als Gewässer 2. Ordnung in der Planzeichnung wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die Hinweise werden in den Begründungstext übernommen.

Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV B (Verkehrsbehörde) bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Für die weitere B-Plan-Bearbeitung wird um eine Plandarstellung im Maßstab 1:1000 gebeten, um die Festlegung der Straßenbegrenzungslinie der Cecilienstraße prüfen zu können. Weiter wird um die Zusendung des Erschließungskonzeptes für das geplante Wohngebiet südlich der Cecilienstraße gebeten.

Kenntnisnahme/Berücksichtigung: Im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitung erfolgt die Plandarstellung im Maßstab 1:1000. Der Hinweis bezüglich des Erschließungskonzeptes für das Baugebiet südlich der Cecilienstraße wurde an die Fachabteilung weitergegeben.

Die Senatsverwaltung für Finanzen bat darum, im weiteren Verfahren den Folgebedarf an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) zu ermitteln und darzulegen, inwieweit dieser Bedarf durch vorhandene Einrichtungen abgedeckt werden kann. Dies ist mit der zuständigen Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abzustimmen.

Abwägung / Berücksichtigung:

Das Gebiet Ringelnatzsiedlung gehört zum Sozialraum 25 (Buckower Ring) im Ortsteil Biesdorf.

Grundschulplätze

Das bezirkliche Konzept soziale Infrastruktur (Siko), beschlossen durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 27.03.2018, weist für den gesamten Ortsteil Biesdorf in Bezug auf die derzeitige Versorgung mit Grundschulplätzen ein Defizit von 1,2 Zügen aus, das sich auch bis 2024 in den durch Siedlungsbau geprägten Regionen Biesdorf und Mahlsdorf weiter erhöhen wird .

Im Sozialraum 25 wurde für die kurz- und mittelfristige Grundschulversorgung durch das Schul- und Sportamt für den Standort der Grundschule An der Wuhle ein mobiler Ersatzbau (MEB) nach Aufgabe der dortigen Turnhalle auf diesem Standort errichtet. Das Schul- und Sportamt geht davon aus, dass die fehlenden Kapazitäten für den Sozialraum dort bereitgestellt werden können.

Für die langfristige Versorgung mit Grundschulplätzen wird eine Vorhaltefläche an der Garzauer Straße gesichert.

Kitaplätze

Das Siko konstatiert für den gesamten Ortsteil Biesdorf eine derzeit zufriedenstellende Versorgung mit Kitaplätzen, die bei Umsetzung der Planungen für

Biesdorf im Jahr 2020 eine ausgeglichene Versorgung erwarten lassen. Im Sozialraum 25 kann die Kitaversorgung abgedeckt werden. Es stehen in unmittelbarer Nähe mehr Plätze zur Verfügung als es der rechnerische Bedarf aus dem Sozialraum erfordert. Verbleibende Kapazitäten werden für den westlich angrenzenden Sozialraum 24 (Oberfeldstraße) mitgenutzt.

Die Begründung wird ergänzt.

Das Landesdenkmalamt teilt mit, dass die Planung bodendenkmalpflegerische Belange berührt, da sich das Gelände in einem archäologischen Verdachtsgebiet befindet. Bauliche oder sonstige größere Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Es wird empfohlen, diesen Hinweis nicht nur in die Begründung, sondern auch in die Planzeichnung aufzunehmen.

Abwägung/Berücksichtigung: Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme eines Hinweises in die Planzeichnung wird geprüft.

4. Fazit

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung wird davon ausgegangen, dass für die an der Cecilienstraße gelegene Wohnbaufläche aufgrund der bereits nach § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung ein Planerfordernis nicht mehr vorliegt.

Da das Planungsziel Wohnen derzeit nicht aus dem FNP entwickelbar ist und eine FNP-Änderung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. I B, derzeit auch nicht in Aussicht gestellt wird, wurde durch die Abt. I B zur zügigen Umsetzung des vorrangigen Planungszieles der Sicherung der Kleingartenanlage empfohlen, den Geltungsbereich auf die Fläche der Kleingartenanlage zu reduzieren. Nach nochmaliger Prüfung auf Vorliegen eines Planerfordernisses für die Wohnbaufläche kann dies verneint werden. Ein Beschluss zur entsprechenden Reduzierung des Geltungsbereiches wird sich nunmehr im weiteren Verfahren anschließen.

Die Planungsziele für die Kleingartenanlage werden beibehalten und im Rahmen der Entwurfserarbeitung konkretisiert.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für das Plangebiet ein Umweltbericht zu erarbeiten.

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

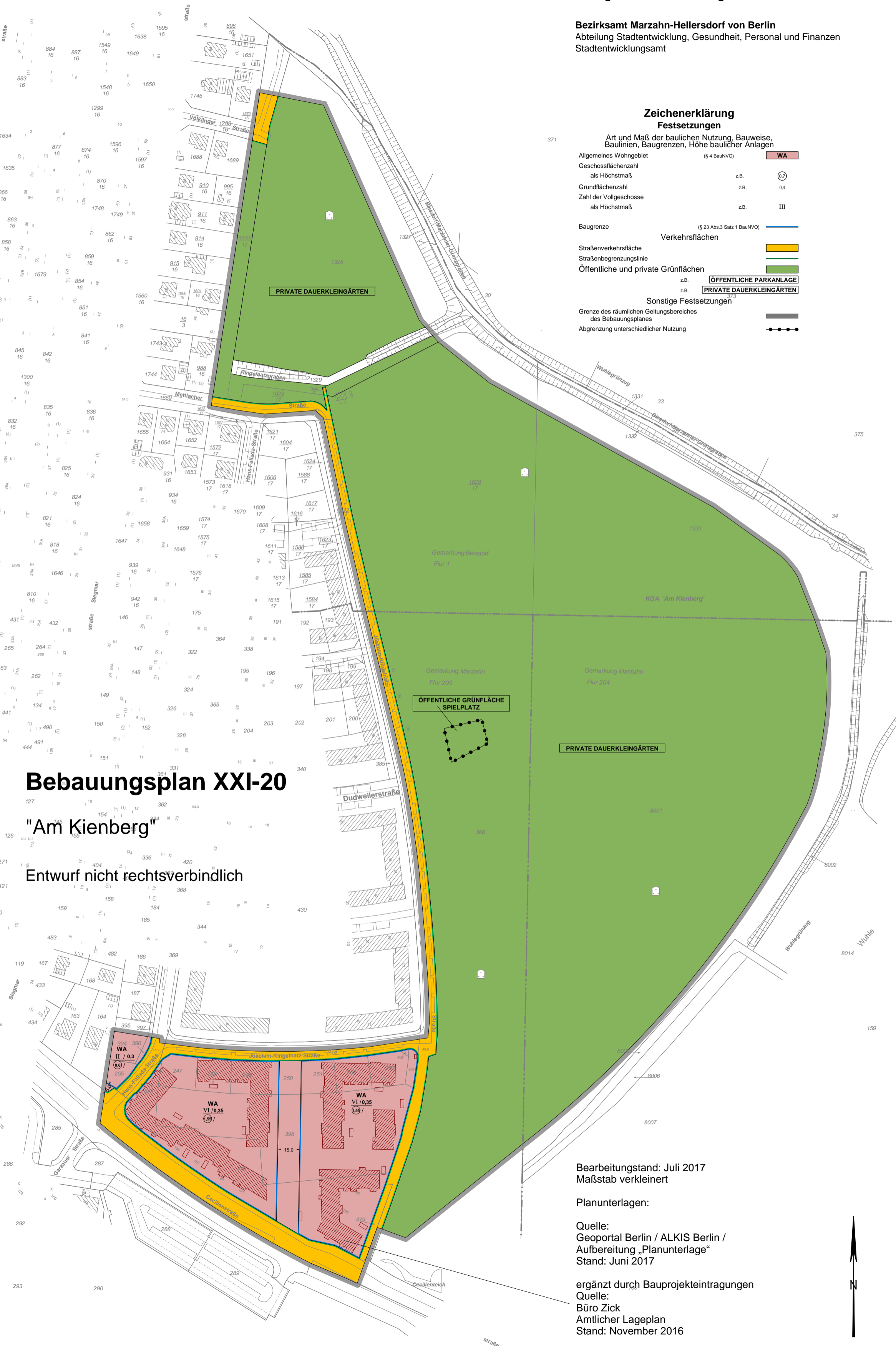
**Zeichenerklärung
 Festsetzungen**

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	WA
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	z.B. 0,7	
Grundflächenzahl	z.B. 0,4	
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. III	
Baugrenze	(§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	—
Verkehrsräume		
Straßenverkehrsfläche		■
Straßenbegrenzungslinie		—
Öffentliche und private Grünflächen		■
	z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE	
	z.B. PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN	
Sonstige Festsetzungen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		—
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		●—●—●—●

Bebauungsplan XXI-20

"Am Kienberg"

Entwurf nicht rechtsverbindlich



Bearbeitungsstand: Juli 2017
 Maßstab verkleinert

Planunterlagen:

Quelle:
 Geoportal Berlin / ALKIS Berlin /
 Aufbereitung „Planunterlage“
 Stand: Juni 2017

ergänzt durch Bauprojekteintragungen
 Quelle:
 Büro Zick
 Amtlicher Lageplan
 Stand: November 2016

