

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 20.08.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-37 (Wateweg) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 28.07.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1036/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen. Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 1036/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-37 (Wateweg) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlagen 1 und 2) zuzustimmen.
  2. der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlagen 1 und 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 BauGB  
§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB  
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3  
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

Juliane Witt  
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur,  
Soziales und Facility Management

Anlagen

## **D. Begründung:**

### **1. Verfahren / Wesentliche Planungsziele**

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin hat in seiner Sitzung am 07.01.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-37 beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte 1998. In den Jahren 2010 und 2015 wurden jeweils Beschlüsse zur Änderung von Planungszielen gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan XXI-37 verfolgt das Ziel, im Bereich zwischen Dubickstraße und Hadubrandstraße die Abgrenzung zwischen Bauflächen und den nicht überbaubaren Flächen des Wuhlelandschaftsraumes festzulegen. Dazu sind kleinteilige Flächen für die Innenentwicklung in den Bestandsgebieten zu mobilisieren.

Neben der Festlegung des baulichen Rahmens liegt der Schwerpunkt des Bebauungsplanverfahrens in der Sicherung von Flächen für die öffentliche Wegeverbindung entlang der westlichen Wuhleseite (Wuhlewanderweg). Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung der Wegeflächen besteht das Erfordernis, öffentlich nutzbare Querverbindungen zum örtlichen Wegenetz sowie Aufenthaltsbereiche entlang der Wuhle zu sichern.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die folgenden wesentlichen Ziele gesetzt:

- Sicherung und Entwicklung des Wuhlelandschaftsraumes einschließlich des Wuhlerad- und -wanderweges durch Sicherung öffentlicher Grünflächen,
- Erhalt und Weiterentwicklung eines waldbaumgeprägten Allgemeinen Wohngebietes mit kleinteiliger, ein- bis zweigeschossiger Bebauung, Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,2 und Freihaltung der wuhleangrenzenden Grundstücksbereiche,
- planungsrechtliche Sicherung eines Kinderspielplatzes und einer öffentlichen Grünfläche (Höhe Geraldweg) mit der Funktion als Erweiterungsfläche des Wuhlegrünzuges,
- Sicherung von öffentlichen Erschließungsflächen, Verbreiterung des Wateweges als öffentliches Straßenland und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung des Teiles des Wateweges nördlich Geraldstraße in privates Straßenland,
- Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Köpenicker Straße.

## 2. Schwerpunkte der Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 27. Mai 2019 bis einschließlich 05. Juli 2019 lag der Entwurf zum Bebauungsplan XXI-37 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin, Nr. 21 vom 17. Mai 2019, S. 3255, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse, in der Berliner Zeitung am 17. Mai 2019, über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung mit dem Hinweis auf die Nutzungsmöglichkeit des Internetangebotes des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf veröffentlicht. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen.

Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten Zugriffe auf die Internetseite des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf mit den eingestellten Planunterlagen.

Es gingen vier schriftliche Stellungnahmen ein. Ein weiterer, im Rahmen eines Bauantrages aufgeworfener, fünfter privater Belang geht ebenfalls in die Abwägung ein. Folgende Schwerpunkte waren Gegenstand der Abwägung:

1. *Der Umgang mit dem als **Privatstraße** ausgewiesenen nördlichen Abschnitt des Wateweges in Bezug auf die Umliegung der Anteile auf zukünftige Anlieger ist derzeit nicht geklärt, da landeseigene Flächen nicht mehr veräußert, sondern in Erbbaupacht vergeben werden sollen. Laut Aussage der BWB ist die Trinkwasser- und Abwasser-Erschließung des Wateweges in 2020 vorgesehen. Die Umsetzung dieser Entscheidung wird aufgrund der ungeklärten zukünftigen Eigentumsituation blockiert. Auf die Festsetzung der Privatstraße sollte daher verzichtet werden.*

Diesem Belang kann nicht gefolgt werden. Das städtebauliche Erfordernis für die Festsetzung einer öffentlichen Straße ist nicht gegeben, da dieser Straßenabschnitt für die öffentliche Erschließung keine Bedeutung besitzt. Es gibt nur wenige anliegende private Wohngrundstücke und keinen Durchgangsverkehr. Auch nach nochmaliger Rücksprache wurde dies durch die Fachabteilung bestätigt. Hinzu käme bei Festsetzung einer öffentlichen Straße ein zusätzliches Erfordernis von Flächen für Wendehammer und Niederschlagsversickerung, die von den Anlieger/innen erworben werden müssten.

Die Art und Weise der Umsetzung der Erschließung ist kein Belang des Bebauungsplanes. Die BIM als Vermarkterin der landeseigenen Flächen prüft derzeit in Abstimmung mit SenFin, welches Procedere hier zur Anwendung kommen soll, um die Erschließung der im Bereich der Privatstraße anliegenden Grundstücke zu sichern und damit die Voraussetzung für die laut Bebauungsplan vorgesehene Wohnnutzung zu schaffen.

2. *Auch in Bezug auf die **Erschließung des südlichen Wateweges** wurden seitens der Bauherrinnen Einwände geäußert. Die Abstimmung zur Erschließung des Grundstückes mit Versorgungsleitungen, insbesondere Wasser und Abwasser, stockt seit vielen Monaten. Die Verantwortung für die Abstimmung der Erschließung wird beim Bezirk gesehen.*

Der Belang ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Grundsätzlich ist die Erschließung der Grundstücke anliegend an den Wateweg innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen möglich. Zuständig für die Erschließung des Grundstückes mit Versorgungsleitungen ist jede/r Bauherr/in selbst. Für die Trink- und Abwassererschließung der noch nicht berohrten öffentlichen Verkehrsfläche des Wateweges werden nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe derzeit Konzeptionen erarbeitet. Voraussetzung für die

Realisierung sind konkrete Hausanschlussanträge durch den/die jeweilige/n Bürger/in. Der Belang ist somit nicht planungs-, sondern ausführungsrelevant.

3. Seitens der **BLN** wurde umfassend Kritik geäußert. Das Bebauungsplanverfahren wurde grundsätzlich in Frage gestellt und alternativ die Ausweisung eines Landschaftsplanes gefordert. Das ehemalige Moor-Faulschlamm-Areal im Plangebiet und seiner Umgebung soll ausschließlich extensiv genutzt werden. Die Führung des Verfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB wurde als unzulässig betrachtet.

Den Belangen der BLN kann nicht gefolgt werden. Die bestätigten Bedingungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens wurden nochmals geprüft und werden in der Abwägung noch einmal ausführlich dargestellt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung durch Nachverdichtung einer bestehenden Bebauung im Siedlungsgebiet von Biesdorf-Süd. Mit der Innenentwicklung soll ein Beitrag zur Vermeidung der Zersiedlung der Außenbereiche geleistet werden.

Es handelt sich um ein ehemaliges Moor. Die geforderte moorgerechte Nutzung des Areals ist aus den übergeordneten Planungen nicht ableitbar. Eine extensive Nutzung würde der Innenentwicklung entgegenstehen. Den Konzepten der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie zur ökologischen Gewässerentwicklung der Wuhle steht die Planung auch nach nochmaliger Prüfung nicht entgegen. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt mit der geplanten Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen entlang der Wuhle und Allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2 sowohl die durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen Entwicklungsziele als auch die im Landschaftsprogramm für diesen Bereich formulierten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese bestehen unter anderem in der Begrenzung der Versiegelung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Erhalt und Entwicklung gebietstypischer Vegetationsbestände.

4. Bezüglich der Pflanzliste wird durch die BLN um weitere Differenzierung gebeten.

Dieser Forderung wird teilweise nachgekommen. Es werden zwei ortsfremde Arten aus der Liste gestrichen. In Abstimmung mit der Fachabteilung soll eine weitere Differenzierung nicht erfolgen, da die bereits vorgenommene Differenzierung in Gehölze für den Waldbaumsiedlungsbereich und für Bereiche entlang des Wuhlelandschaftsraumes den Zielen des Landschaftsprogrammes voll Rechnung trägt.

5. Ein weiterer privater Belang wurde im zeitlichen Zusammenhang mit der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen eines aktuellen Bauantrages im Plangebiet deutlich gemacht. Dem beantragten zweigeschossigen Einfamilienhaus, welches sich nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügt, jedoch der im B-Plan anvisierten **Eingeschossigkeit entlang des Wateweges (westliche Seite)** widerspricht, wurde nach nochmaliger Prüfung der städtebaulichen Situation planungsrechtlich zugestimmt.

Begründung: Die Grundzüge der Planung - kleinteilige Bebauung, geringe Versiegelung, Höhenstaffelung zur Wuhle - werden durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt, weshalb auf eine Zurückstellung des Antrages verzichtet wurde. Die Zweigeschossigkeit mit Flachdach oder Zeltdach entspricht der zeitgemäßen Bauweise und effektiven Nutzung der Grundfläche, die mit GRZ 0,2 beibehalten werden soll. Im weiteren Bebauungsplanverfahren soll daher noch einmal grundsätzlich der Umgang mit der GFZ in Bezug auf die planerisch gewünschte Höhenstaffelung der Baukörper zwischen Köpenicker Straße und Wuhle geprüft werden. Hierbei wäre eine Anhebung der GFZ bei gleichzeitiger Höhenbeschränkung für die

westlich an den Wateweg grenzenden Bauflächen denkbar. Damit kann die geplante Höhenstaffelung der Baukörper weiterhin gewährleistet werden, bei gleichzeitiger Berücksichtigung des privaten Belangs der wirtschaftlichen und zeitgemäßen Grundstücksnutzung.

### 3. Schwerpunkte der Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 20.05.2019 über die Möglichkeit informiert, nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abzugeben.

Zusätzlich erfolgte die Information der betroffenen bezirklichen Fachämter, von denen keine Anmerkungen oder Hinweise eingingen.

Seitens der 22 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 20 Stellungnahmen ein. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IIIB (Landschaftsprogramm), sowie die Handwerkskammer äußerten sich nicht zur Planung.

*1. Hauptschwerpunkt der Behörden- und Trägerbeteiligung war der durch die Berliner Wasserbetriebe (BWB) und die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), IID (Wasserbehörde) und V (Tiefbau), aufgeworfene Prüfbedarf in Bezug auf die **Niederschlagsentwässerung** im Plangebiet. Eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist nur im Rahmen der von SenUVK festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Da für das Plangebiet kein Entwässerungskonzept vorliegt, wird darauf hingewiesen, dass wasserrechtlich zulassungsfähige Maßnahmen zu formulieren sind. Für die Bereiche des Plangebietes, die einen Flurabstand zum zu erwartenden höchsten Grundwasserstand (zeHGW) von größer 1,5 m aufweisen, kann, wie in der Begründung dargestellt, die Umsetzung einer dezentralen Regenentwässerung auf den Grundstücken bzw. im öffentlichen Straßenland als einfach umsetzbar angenommen werden. Durch die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes trifft dies jedoch auf die Flächen mit einem Flurabstand unter 1,5 m nicht ohne weiteres zu. Für diese Flächen ist im Bebauungsplan anzugeben, wie die Regenentwässerung zu erfolgen hat. Dies trifft sowohl auf private Flächen als auch auf öffentliche Verkehrsflächen zu.*

Der Belang wird nach nochmaliger Prüfung im Bebauungsplan berücksichtigt. Gemäß Wasserschutzgebietsverordnung wird grundsätzlich von einer dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone im Plangebiet ausgegangen. Ein Altlastenverdacht liegt für das Plangebiet nicht vor, so dass dieser Belang der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht entgegenstehen kann. Zudem sollen durchgehend geringe Nutzungsmaße (GRZ 0,2) festgesetzt werden, so dass ausreichend versickerungsfähige Flächen zur Verfügung stehen. Auch bei der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche wird dieser Belang berücksichtigt.

Im überbaubaren Bereich des Plangebietes zwischen Köpenicker Straße und Wateweg beträgt der Flurabstand zum zeHGW zwischen 1,7 und 2,7 m. Die überbaubaren Flächen östlich des Wateweges weisen noch Abstände von 1,7 bis 1,8 m auf (Quelle: Geodatenkatalog FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen). Somit liegen die Baugrundstücke des Geltungsbereiches noch innerhalb des als für die Versickerung als unproblematisch eingestuften Bereiches. Die unmittelbar wuhleangrenzenden Grünflächen des Plangebietes weisen nur noch Abstände von 0,9 und 1,2 m auf. Hier werden jedoch in Aufweitung des öffentlichen Wuhlegrünzuges öffentliche Grünflächen festgesetzt, die – auch laut Aussage der Berliner Wasserbetriebe - als

ausreichende Grünflächenpotenziale zur Rückhaltung bzw. Behandlung von Regenwasser dienen können (verlängerte Geraldstraße, Flurstücke 88 und 404, Grünfläche südlich Schwabenallee).

Aus den Ausführungen ergibt sich, dass die Anforderungen der Niederschlagsentwässerung im Plangebiet erfüllt sind.

2. *Weiterhin wiesen die BWB darauf hin, dass das Flurstück 3195 (Dubickstraße 8) ein Betriebsgrundstück der BWB ist. Hier befindet sich ein Abwasserpumpwerk. Es wird darum gebeten, das Flurstück im B-Plan als „Fläche für Entsorgungsanlagen“ zu kennzeichnen.*

Dieser Forderung wird aufgrund der langfristig erforderlichen Versorgungsfunktion nachgekommen.

#### Fazit zur Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger:

Die wesentlichen Planungsinhalte werden beibehalten.

Für das Flurstück 3195 erfolgt eine Ausweisung als Fläche für Entsorgungsanlagen entsprechend der derzeitigen und dauerhaft erforderlichen Nutzung.

Weiterhin wird die Planung im Bereich westlich des Wateweges in Bezug auf die Anpassung von GFZ-Werten und ergänzender Festsetzung von Baukörperhöhen geändert. Dies erfolgt im Sinne einer Differenzierung der baulichen Höhen zum Wuhletal und einer wirtschaftlichen Verwertung der Baugrundstücke. Die Pflanzliste wird korrigiert.

Die Änderungen erfolgen mittels Deckblatt. Da die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die ausführliche Darstellung aller geäußerten Belange sowie der Umgang im Rahmen der Abwägung sind den nachfolgenden Tabellen (Anlage 2) zu entnehmen.

**Bebauungsplan XXI-37  
„Wateweg“**

**1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (2) BauGB**

Nr.	Verfasser	Stellungnahme vom	Thema	Inhalt	Abwägungsvorschlag
1	Bürger (Eigentümer Wateweg 44)	25.06.2019	Privatstraße	<p>Im Wateweg nördlich der Geraldstraße soll entsprechend Begründung zum Bebauungsplan ein bisher öffentlicher Straßenabschnitt zur Privatstraße umgewandelt werden, da es für eine öffentliche Erschließung kein Erfordernis gibt. Es gibt nur wenige anliegende private Wohngrundstücke und keinen Durchgangsverkehr. Die erforderlichen eigentumsrechtlichen Regelungen erfolgen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Die grundbuchrechtlichen Regelungen sind über die BIM zu treffen.</p> <p>Auf die Umwandlung in eine Privatstraße sollte aus folgenden Gründen verzichtet werden: Die Privatisierung / der Verkauf der im Besitz des Landes Berlin befindlichen anliegenden Grundstücke Wateweg 35-40 durch die BIM kann nicht umgesetzt werden. Laut Senatsbeschluss ist ein Verkauf von landeseigenen Grundstücken nicht mehr möglich; entsprechende Grundstücke werden über Erbbaurechte vermarktet. Daraus ergibt sich das Problem, dass einerseits die Nutzung der Grundstücke über Erbbaurechte und andererseits der Kauf / Erwerb von Anteilen des Wateweges nicht vereinbar sind. Laut Aussage der BWB ist die Erschließung des Wateweges mit Wasser und Abwasser in</p>	<p><u>Kenntnisnahme:</u> Die Begründung (siehe linke Spalte) für die Planung der Privatstraße im Bereich des Wateweges nördlich der Geraldstraße ist weiterhin zutreffend und soll auch nach nochmaliger Rücksprache mit der Fachabteilung beibehalten werden. Ein weiterer Grund, der ebenfalls gegen die Ausweisung einer öffentlichen Straße in diesem Abschnitt spricht, ist das entsprechend den Richtlinien für den Bau öffentlicher Straßen deutlich höhere Flächenanfordernis für einen Wendehammer sowie Flächen zur Regenwasserversickerung. Die BIM ist die zuständige Vermarkterin der landeseigenen Grundstücke einschließlich der Anteile der angrenzenden zukünftigen privaten Erschließungsstraße. Somit ist der BIM das Problem in Bezug auf Regelungen des Senats zur Vergabe landeseigener Grundstücke ausschließlich in Erbbaupacht einerseits und der erforderliche Erwerb von Miteigentumsanteilen an der Privatstraße durch zukünftige Eigentümer/innen andererseits bekannt. Derzeit erfolgt durch die BIM in Abstimmung mit SenFin eine Prüfung, welches Procedere hier zur Anwendung kommen soll, um die Erschließung der in diesem Bereich anliegenden Grundstücke zu sichern und damit die Voraussetzung für die laut Bebauungsplan vorgesehene Wohnnutzung zu schaffen.</p>

				2020 vorgesehen; eine entsprechende Entscheidung wurde getroffen. Die Umsetzung dieser Entscheidung wird durch die Privatstraßenausweisung blockiert.	
2	Bürger Bauherr Wateweg 26)	31.07.2019	Erschließung	Die Abstimmung zur Erschließung des Grundstückes mit Versorgungsleitungen, insbesondere Wasser und Abwasser, stockt seit vielen Monaten. Seitens der Projektleitung seines Bauvorhabens wird die Verantwortung für die Abstimmung der Erschließung beim Bezirk gesehen. Der Bürger bittet um eine Einschätzung bzw. Benennung eines Ansprechpartners.	<u>Kenntnisnahme. Der Belang ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u> Zuständig für die Erschließung des Grundstückes mit Versorgungsleitungen ist jede/r Bauherr/in selbst. Für den Einbau einer Trinkwasserleitung und eines Schmutzwasserkanals in der noch nicht berohrten öffentlichen Verkehrsfläche des Wateweges werden nach Aussage der Berliner Wasserbetriebe derzeit Konzeptionen erarbeitet. Voraussetzung für die Realisierung sind konkrete Hausanschlussanträge durch den/die jeweilige/n Bürger/in. Dies wurde dem Bauherren mitgeteilt.
3	Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)	05.07.2019	Beschleunigtes Verfahren	Der Bebauungsplan wird aus nachfolgenden Gründen abgelehnt:  Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung wird als unzulässig betrachtet.	<u>Kenntnisnahme. Die Aussage ist nicht zutreffend.</u> Die Bedingungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens wurden nochmals geprüft und nachgewiesen. Ein Bebauungsplan kann gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Der Planbereich befindet sich im Siedlungsgebiet von Biesdorf-Süd und dient der Nachverdichtung einer bestehenden Bebauung. Sie stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Weiter darf gemäß Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm u. a. eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20. 000 m <sup>2</sup> festgesetzt

	Noch BLN				<p>wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtgröße von ca. 70.000 m<sup>2</sup>. Er steht zwar im räumlichen Zusammenhang mit den B-Plänen XXI-28, XXI-36 und XXI-42, jedoch fehlt sowohl der sachliche als auch der zeitliche Zusammenhang mit diesen angrenzenden Bebauungsplänen. Bedingt durch jeweils ganz unterschiedliche Planungsanlässe und -erfordernisse innerhalb eines mehrjährigen Zeitraumes (1995-1998) sind diese B-Pläne unabhängig voneinander aufgestellt worden.</p> <p>Bei einer geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 würde eine zulässige Grundfläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Diese liegt deutlich unter dem o.g. Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> für die zulässige Grundfläche. Infolgedessen kann das Bebauungsplanverfahren auch diesbezüglich im beschleunigten Verfahren weitergeführt werden.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf kann ebenfalls im beschleunigten Verfahren weitergeführt werden, weil durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.</p> <p>Auch diesbezüglich kann der Bebauungsplanentwurf im beschleunigten Verfahren weitergeführt werden.</p>
--	----------	--	--	--	--

	Noch BLN				<p>Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen folgte im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB diesem Nachweis unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar ist. Die Abweichungen der Planung von der im FNP dargestellten Grünfläche östlich des Wateweges sowie im südlichen Teil des Plangebietes betreffen Flächen, die kleiner als drei ha und somit gemäß AV FNP von örtlicher Bedeutung sind. Hier wird auf der Ebene der Bauleitplanung dem privaten Wohnbelang unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnraumbedarfes der Vorzug gegeben.</p> <p>Die Senatsverwaltung stimmte einer Bebauung östlich des Wateweges zu, sofern sich diese am Wateweg konzentriert und die östlich davon gelegenen Grundstücksteile weiterhin dem Wuhlegrünzug zugeordnet sind. Dieser Forderung wird mit der Planung durch die Festsetzung von Baugrenzen und dem Ausschluss von Nebenanlagen Rechnung getragen. Dem öffentlichen Belang - Erhalt der Funktion des Wuhletals als übergeordneter Grünzug und Luftleitbahn - wird damit ausreichend entsprochen.</p>
			Landschaftsschutzgebiet	<p>Es wird auf die Antwort des Senats zur schriftlichen Anfrage Nr. 18/13667 vom 5. März 2018 und die geplante Ausweisung des Wuhletals als Landschaftsschutzgebiet verwiesen.</p> <p>Es besteht zudem die Pflicht zu prüfen, ob unter Umständen Natura 2000 - Gebiete (= zusammenhängende, länderübergreifende Schutzgebiete innerhalb der EU) durch die Planung betroffen sind, auch für den Fall, dass eine offizielle Ausweisung dieser Flächen noch nicht erfolgt ist.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u></p> <p>Laut Aussage des Fachbereichs Naturschutz wurde in Beantwortung der betreffenden Anfrage durch SenUVK mitgeteilt, dass zurzeit aus Kapazitätsgründen keine Planung für das Verfahren zur Unterschutzstellung des Wuhletals möglich sei. Damit kann auch eine Aufnahme der Flächen in das Netz „Natura 2000“ nicht in Aussicht gestellt werden.</p>

	Noch BLN			<p>Hier wird auf die Lage des Plangebietes und dessen hohen Wert für Landschaftsbild und Erholung verwiesen. Weiter wird auf das Vorkommen streng geschützter sowie nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie (=Naturschutzrechtlinien der EU) geschützter Arten verwiesen. Beispielhaft aufgezählt wird das Vorkommen von Nachtigall und Mönchsgrasmücke im Plangebiet.</p> <p>Ebenso wird das Vorkommen des Bibers als nach dem BNatSchG streng geschützte Art aufgeführt.</p>	<p><u>Der Hinweis ist nicht zutreffend.</u> Soweit Anhang-IV-Arten der Vogelschutzrichtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind, ist nach § 44 Abs. 5 BNatSchG der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 gegeben. Nach erneuter Einschätzung des Fachbereichs Naturschutz sind jedoch die Populationen der genannten Arten nicht gefährdet. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sind im räumlichen Zusammenhang auch unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter gewährleistet. Es tritt keine Verschlechterung der ökologischen Gesamtsituation des von der Planung betroffenen Bereichs ein. Damit liegt auch kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor.</p> <p>Grundsätzlich führt selbst das räumliche Berührtsein von Gebieten mit europarechtlicher Bedeutung nicht automatisch zum Ausschluss des § 13a BauGB. Dieser bleibt anwendbar, wenn die Planung so konzipiert ist, dass der Lebensraum gefährdeter Arten verbessert, gesichert oder jedenfalls nicht beeinträchtigt ist. Die vorliegende Planung steht damit im Einklang.</p> <p><u>Kenntnisnahme.</u> Die nachgewiesenen Bibervorkommen sind für das Plangebiet selbst nicht relevant, da sich die Lebensstätten des Bibers außerhalb des Plangebietes befinden. Aber unabhängig davon, auch innerhalb des Plangebietes sorgt die Sicherung der öffentlichen Grünflächen im Randbereich der Wuhle und Bewirtschaftung durch den Fachbereich Grünflächen für den Schutz der Biber-Lebensstätten.</p>
--	----------	--	--	--	--

	Noch BLN		<p>Die Arbeiten am Bebauungsplan XXI-37 sollen umgehend unterlassen und stattdessen die Aufstellung eines Landschaftsplanes veranlasst werden. Auf dieser Grundlage könnten sinnvoll Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen konzipiert bzw. ggf. ein neuer B-Plan inklusive Umweltprüfung aufgestellt werden.</p> <p>Im Bereich des heutigen Wuhleeses und seiner Umgebung befindet sich ein ehemaliges Moor-Faulschlamm-Areal. In diesem Zusammenhang erfolgen in der Stellungnahme umfangreiche Detailbeschreibungen über geologische Prozesse im Bereich des Wuhleeses und die Folgen der durch hydromorphe Verlandung entstandenen Bodenumbildungsprozesse. Die durch die Verlandung entstandenen Kalkmudden und Torfe sind in ihrem Bestand gefährdet. Es wird eine Extensivierung der Nutzung der an den See grenzenden Flächen empfohlen. Als natürliche Senke im Gelände sollte das Areal des ursprünglichen Sees als potenzielles</p>	<p><u>Keine Berücksichtigung.</u> Die Zuständigkeit für die Erarbeitung eines Landschaftsplanes liegt nicht beim Stadtentwicklungsamt. Unabhängig von einem Landschaftsplan besteht das Planerfordernis für den Bebauungsplan im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließung und der Funktionen des Wuhletals. Der B-Planentwurf berücksichtigt mit der geplanten Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen entlang der Wuhle und Allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,2 sowohl die durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen Entwicklungsziele als auch die im Landschaftsprogramm für diesen Bereich formulierten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen entlang der Wuhle ebenfalls als „Grünflächen“ dar. Die weiterhin vorgegebene „Landschaftliche Prägung von Wohnbauflächen“ berücksichtigt Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt.</p> <p><u>Der Forderung kann nicht gefolgt werden.</u> Der in der Stellungnahme des BLN vorrangig geforderte Schutz der Moorböden sowie eine moorgerechte Nutzung bzw. die Beseitigung von Nutzungen, die die Revitalisierung des Moores behindern, sind aus den übergeordneten Planungen nicht herleitbar. Die innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegenden Flächen sollen unter Berücksichtigung der nachhaltigen Entwicklung des Wuhletals für die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Die Europäische Union hat sich mit der Wasser-Rahmenrichtlinie (WRRL) das Ziel gesetzt, den Zustand aller aquatischen Ökosysteme zu ver-</p>
--	----------	--	---	--

				<p>Feuchtgebiet erhalten bleiben. Die Fläche bis zum Wateweg sollte als naturnahe Parkanlage ausgewiesen werden, die mit einem naturnahen Gehölzbestand bestockt wird, insbesondere im Bereich der aufgegebenen Kleingartennutzung. Der Bebauungsplan weist westliche Teile der ehemaligen Seefläche als Baugebiete aus, was eine Intensivierung der Nutzung, eine weitere Zerstörung der natürlichen Topografie und der landschaftlichen Entwicklungspotenziale begünstigen würde. Dies ist zu verhindern. Im südlichen Teil des Plangebietes hat die Bebauung östlich des Wateweges schon vor Festsetzung des B-Planes begonnen.</p> <p>Die Bebauung außerhalb der ehemaligen Seearale sollte nach nachhaltig zukunftsfähigen Standards erfolgen (...) Dazu sollte der Plan alles ihm Mögliche fordern.</p>	<p>bessern und die nachhaltige Wassernutzung zu fördern.</p> <p>Auch für die Wuhle sind Konzepte für eine ökologische Gewässerentwicklung vorgesehen. Diese sollen neben der weiterhin notwendigen Sicherstellung des Abflusses und Hochwasserschutzes die eigendynamische Entwicklung des Gewässers fördern, Gewässerrandstreifen sichern, eine naturnahe, uferbegleitende Vegetation erhalten und etablieren, die Strukturvielfalt fördern und nicht zuletzt das Gewässerbett erhalten. Eine zielgerichtete Förderung von Moorböden ist hier nicht benannt und im Plangebiet auch nicht möglich.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI-37 stehen auch nach nochmaliger Prüfung den Zielsetzungen der WRRL nicht entgegen.</p>
			Pflanzlisten	<p>Es werden Empfehlungen zu den Pflanzlisten gegeben. Die Pflanzlisten sollten standörtlich differenziert werden.</p> <p>Moor-Birke und Schwarzerle sind eher auf feuchten Standorten außerhalb des Plangebietes typisch.</p> <p>Weiß-Ulme und Grauerle sind in der Region nicht heimisch.</p> <p>Die Auswahl der Gehölze sollte sich insgesamt an den Empfehlungen des Landes Berlin zur Verwendung von Pflanzen gebietseigener Herkünfte (2013) orientieren.</p>	<p><u>Teilweise Berücksichtigung:</u></p> <p>Die Empfehlungen des Landes Berlin zur Verwendung von Pflanzen gebietseigener Herkünfte sind dem Fachbereich Grünflächen, welchem die Herstellung und Bewirtschaftung der öffentlichen Grünflächen obliegt, bekannt und werden berücksichtigt.</p> <p>Eine weitere Differenzierung der Pflanzliste soll nicht erfolgen. In Abstimmung mit dem Fachbereich wird die bereits vorgenommene Differenzierung für die Grundstücksflächen und den Übergangsbereich zum Wuhlelandschaftsraum als ausreichend eingeschätzt. Ohnehin sind aus Flexibilitätsgründen die Arten der Pflanzliste nur zu mindestens 50 Prozent anzuwenden.</p> <p>Die nicht heimischen Arten Weißulme und Grauerle werden aufgrund ihres nicht heimischen Charakters entsprechend der Anregung aus der Pflanzliste entfernt.</p>

			Sonstiges	Wie ist die Aussage im Begründungstext zu verstehen, dass für die Grundstücke Watteweg 38A, 38 und 36 „eine andere Regelung“ gilt?	<u>Klarstellung:</u> Im Abschnitt Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Begründung wird in Bezug auf die Baugrenze Folgendes dargestellt: Abweichend vom Prinzip der durchgehend 20 m breiten rückwärtigen Freiflächen wird auf Grund der unterschiedlichen Grundstückstiefen und im Sinne der Sicherung der Funktionalität der Grundstücke die hintere Baugrenze auf den Grundstücken Watteweg 38A, 38 und 36 davon abweichend festgesetzt.
4	Bürgerin Für NABU-Gruppe Marzahn-Hellersdorf	4.7.2019	gleichlautender Inhalt wie 3	gleichlautender Inhalt wie 3	siehe Abwägungsvorschlag zu 3)
5	Naturstrom AG Niederlassung Berlin	14.06.2019	nachhaltiges Energiekonzept	Angesichts langfristiger Planungshorizonte wird für eine weitestgehende klimaneutrale und dezentrale Strom- und Wärmeversorgung plädiert.  Verfasser bietet sich an als Ideengeber und erfahrener Partner für klimaneutrale Energielösungen im Sinne des Berliner Energie- und Klimaschutzprogrammes 2030.	<u>Kenntnisnahme.</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben jedoch keine Auswirkungen auf Bebauungsplanfestsetzungen.

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

Nr.	Verfasser	Stellungnahme vom	Thema	Inhalt	Abwägungsvorschlag
1	Berliner Feuerwehr	26.06.2019		<p>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. Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr bleiben erhalten.</p> <p>Es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Querschnitte der Straßen, ist innerhalb des Plangebietes der Bau einer ausreichenden Löschwasserversorgung gegeben.</p>
2	Berliner Stadtreinigung BSR	27.06.2019	<b>Bauliche Erfordernisse</b>	<p>Keine baulichen oder Grundstücksinteressen betroffen. Reinigungstechnisch ebenfalls keine Hinweise.</p> <p>Es werden umfangreiche Hinweise gegeben für die Bereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege,</li> <li>- Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege.</li> </ul>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p>Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie werden an den Fachbereich Straßen des Bezirkes weitergeleitet.</p>
3	BVG	21.06.2019	<b>Nahverkehrsplan</b>	<p>Stellungnahme Produktplanung:</p> <p>Der B-Planentwurf ist hinsichtlich der Bewertungsgrundlage der ÖV-Erschließung lückenhaft. Im Nahverkehrsplan Berlin (NVP) legt SenUVK das Angebotsniveau der ausreichenden Verkehrsbedienung fest, u.a. Erschließungsstandard (Entfernung Haltestelle) und Bedienungsstandard (Taktichte). Als Angebot der Daseinsvorsorge definiert der NVP Mindesttakte nach Verkehrszeiten und Verkehrsmittel. Es wird empfohlen, diese Bewertung auf der Basis des NVPs vorzunehmen.</p> <p>Bereich Omnibus: Keine Bedenken</p>	<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Die Begründung wird entsprechend überprüft und ergänzt.</p>

4	Berliner Wasserbetriebe	02.07.2019	Anlagen	<p>Im Plangebiet befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Das Flurstück 3195 ist ein Betriebsgrundstück der BWB. Hier befindet sich ein Abwasserpumpwerk. Es wird darum gebeten, das Flurstück im B-Plan als „Fläche für Entsorgungsanlagen“ zu kennzeichnen.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes mit Trinkwasser ist gesichert. Die in der Köpenicker Straße liegende Trinkwasserhauptleitung DN 910 ist von übergeordneter Bedeutung und steht für Hausanschlüsse nicht zur Verfügung.</p> <p>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><b>Regenwasser</b></p> <p>Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.</p> <p>Es kommen dezentrale Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsmulden oder Rigolen und Regenwasserspeicher in Betracht.</p> <p>Eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist nur im Rahmen der von SenUVK festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Hierzu wird ein Hinweisblatt von SenUVK übersandt.</p> <p>Es sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung im B-Plan gesichert werden.</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung:</u> Die Kennzeichnung des Grundstückes als „Fläche für Entsorgungsanlagen“ wird per Deckblatt vorgenommen.</p> <p><u>Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Berücksichtigung:</u> Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund des noch ausreichenden Flurabstandes zum höchsten Grundwasserstand unkritisch. Der benötigte Flächenbedarf hierzu ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorhanden.</p> <p>Die nach Wasserschutzgebietsverordnung vorgeschriebene und von den Berliner Wasserbetrieben auch zukünftig favorisierte dezentrale Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. Insbesondere durch die Aus-</p>
---	-------------------------	------------	---------	--	---

	<p><b>Noch BWB</b></p>			<p>Es wird empfohlen, eine/n Fachplaner/in hinzuzuziehen.</p>	<p>weisung einer Grundflächenzahl von 0,2 ist durch die Größe der Bebauung und die verbleibenden Frei- und Vegetationsflächen ausreichend Fläche für eine Versickerung auf den Grundstücken vorhanden. Diese ist bei den vorherrschenden Sandböden auch technisch möglich. Im überbaubaren Bereich des Plangebietes zwischen Köpenicker Straße und Waterweg beträgt der Flurabstand zum zu erwartenden höchsten Grundwasserstand (zeHGW) zwischen 1,7 und 2,7 m. Die überbaubaren Flächen östlich des Waterweges weisen noch Abstände von 1,7 bis 1,8 m auf. Der Anteil bindiger Bildungen (Schluff, Mergel, Ton, Lehm) an der Versickerungszone beträgt 20 %, so dass die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken, insbesondere unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes selbst, möglich ist. Ein entgegenstehender Altlastenverdacht besteht nicht. Bei der Umsetzung der technischen Lösung der Gewährleistung der Versickerung über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherren und Bauherren und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung. Den Eigentümerinnen und Eigentümern steht aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst zur Verfügung.</p>
--	------------------------	--	--	---	--

	<p><b>Noch BWB</b></p>		<p><b>Straßenentwässerung</b></p>	<p>Für öffentlich gewidmete Straßen sind im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Je nach Straßenprofil ist ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) von 3 m Breite erforderlich.</p> <p>Bei Erneuerung der Köpenicker Straße sind entsprechende Randstreifen vorzusehen bzw. zur Errichtung von Regenrückhalte- und Behandlungsanlagen Flächen vorzuhalten. Folgende Flächen kommen in Frage und sind von Bebauung freizuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Flurstücke 88 und 404,</li> <li>-Flächen zwischen östlichem Ende der Geraldstraße und Wuhle,</li> <li>-südlich der Schwabenallee an die Wuhle grenzend.</li> </ul>	<p><u>Berücksichtigung:</u> Ausreichend große unversiegelte Flächen stehen im öffentlichen Straßenland zur Verfügung. Die festgesetzte Breite des Wateweges berücksichtigt eine Fahrbahn von 4,50 m, die für die Entwässerung notwendigen Mulden und den Platz für die Straßenbeleuchtung. Gute Versickerungsfähigkeit, Altlastenfreiheit und ausreichender Abstand zum Grundwasser sind gegeben. Vorgesehen ist seitens des Straßen- und Grünflächenamtes, im Wateweg südlich der Geraldstraße eine Verkehrsfläche mit einer Breite von 4,50 m zu befestigen und beidseitig dieser Befestigung Vegetationsstreifen anzuordnen. Die Breite des öffentlichen Straßenlandes beträgt dann 8 m. Für diese Maßnahme ist somit eine ausreichende Profildbreite im Bestand vorhanden, so dass auch dann die erforderliche Erschließung und der Platz für Mulden gesichert sind. Die ausführungsseitige Einordnung von Mulden in den vorhandenen Seitenstreifen ist noch zwischen den Berliner Wasserbetrieben und dem Straßen- und Grünflächenamt abzustimmen, prinzipiell jedoch möglich.</p> <p><u>Berücksichtigung:</u> Die genannten Flurstücke sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Grünflächen gesichert.</p>
--	------------------------	--	-----------------------------------	--	---

	<b>Noch BWB</b>		<p><b>Leitungsrechte</b></p> <p><b>Hinweise</b></p>	<p>Bezüglich der im Flurstück 2277 (Wuhlesee) vorhandenen Entwässerungsanlagen haben das Land Berlin und die BWB eine Vereinbarung geschlossen, in der das LB der Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugestimmt hat. Deren Bewilligung und Eintragung im Grundbuch ist noch nicht erfolgt.</p> <p>Der im Flurstück 404 vorhandene Schmutzwasserkanal ist noch leitungsrechtlich zu sichern. Die BWB sind mit Schreiben vom 27.2.17 und 24.4.18 an das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf herangetreten wegen eines Gestattungsvertrages. Hierauf gibt es bisher keine Antwort.</p> <p>Die teilweise vorhandenen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen sind bei geplanten Straßenausbauarbeiten zu schützen.</p> <p>Für den Einbau einer TW-Leitung und eines Schmutzwasserkanals in der noch nicht berohrten öffentlichen Verkehrsfläche des Wateweges werden derzeit Konzeptionen erarbeitet. Voraussetzung für die Realisierung sind konkrete Hausanschlussanträge.</p> <p>Die Erschließungsmaßnahmen der BWB finden ausschließlich im öffentlichen Straßenland statt, daher wird in der Privatstraße keine öffentliche Ver- und Entsorgung gebaut. Hier sind privatrechtliche Regelungen vorzusehen.</p> <p>Das Gelände liegt in den Schutzzonen IIIA und IIIB des Wasserwerkes Kaulsdorf. Die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf muss eingehalten werden. Es folgen umfangreiche Hinweise zur</p> <p>-frühzeitigen Kontaktaufnahme bei Neu- und Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB,</p>	<p><u>Kenntnisnahme:</u></p> <p><u>Kenntnisnahme:</u> Die Situation ist dem Bezirk bekannt, jedoch ist der Hinweis nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen. Nach Rücksprache mit dem hier zuständigen Fachbereich Grün ist derzeit aus personellen Gründen eine Umsetzung von Leitungssicherungen nicht machbar.</p> <p><u>Kenntnisnahme:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind jedoch nicht Gegenstand von Bebauungsplanfestsetzungen.</p>
--	-----------------	--	---	---	---

				-Vorlaufzeiten für Planung und Genehmigung und erforderliche Unterlagen, -Merkblatt Technische Vorschriften zum Schutz der BWB-Anlagen, -Hinweisblatt Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (SenUVK), -Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten.	
5	<b>Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Gemeinsame Landesplanungsabt.</b>	<b>12.06.2019</b>	<b>Raumordnung</b>	Nach der Festlegungskarte 1 des LEPs B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	<u>Kenntnisnahme</u>
6	<b>Handwerkskammer</b>			keine Äußerung	
7	<b>Industrier- und Handelskammer</b>	<b>27.06.2019</b>		keine Einwände	<u>Kenntnisnahme</u>
8	<b>IT-Dienstleistungszentrum ITDZ</b>	<b>27.05.2019</b>		keine Belange betroffen	<u>Kenntnisnahme</u>
9	<b>LaGetSi</b>	<b>12.07.2019</b>	-	keine Einwände oder umweltrelevanten Aspekte	<u>Kenntnisnahme</u>
10	<b>NBB Netzgesellschaft</b>	<b>31.05.2019</b>	<b>Anlagen</b>	Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Angaben und Maßzahlen sind unverbindlich. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.	<u>Kenntnisnahme</u>
			<b>Hinweise</b>	Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen.	<u>Kenntnisnahme</u> Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen, sind jedoch nicht Gegen-



13	Sen Fin ID 15 (Liegenschaften)	02.07.2019	Haushaltsmittel	Grundsätzlich keine Bedenken. Für die möglichen Entschädigungsansprüche bezüglich Bereich Köpenicker Straße 221 B sind ebenfalls Mittel im bezirklichen Haushalt einzustellen. Sollte es zu einem vorzeitigen Erwerb der Grundstücke kommen, ist die Finanzierung durch den Bezirk sicher zu stellen.	<u>Berücksichtigung:</u> Die Begründung wird im Punkt „Auswirkungen auf den Haushalt“ ergänzt.
14	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	07.06.2019		keine Bedenken	<u>Kenntnisnahme</u>
15	Senatsverwaltung für Kultur und Europa Landesdenkmalamt	02.07.2019	Bodendenkmal	Gegen die Planung bestehen keine wesentlichen bau- denkmalpflegerischen Bedenken. Das Vorhaben berührt jedoch bodendenkmalpflegerische Belange. Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich archäologische Fundstellen. Alle Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abzustimmen.	<u>Berücksichtigung:</u> Ein entsprechender Hinweis wird in den Begründungstext übernommen.
16	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IB (FNP)	25.06.2019	FNP  StEPs	In Bezug auf die Entwicklung aus dem FNP und die Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen gibt es keine Hinweise.  In Bezug auf die Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen gibt es keine Hinweise.	<u>Kenntnisnahme</u>
17	SenStadtWohn Wohnbauleitstelle	25.06.2019	  Berliner Modell	Die städtebaulichen Zielsetzungen für den Wuhlelandschaftsraum zwischen Hadubrand- und Dubickstraße werden unterstützt.  Der Bebauungsplan geht von einer Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen aus. Laut aktueller Leitlinie zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	<u>Kenntnisnahme</u>  <u>Berücksichtigung:</u> Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

				<p>vom 1.11.2018 wird als maßgebliche Grenze für die Anwendung eine Geschossfläche Wohnen von 5000 m<sup>2</sup> benannt.</p> <p>Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells nicht vor.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend anzupassen und es ist auf die aktuelle Fassung der Leitlinie zu verweisen.</p>	
18	<b>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz</b> <b>IIIB (Landschaftsprogramm)</b>	-		keine Äußerung	
19	<b>SenUVK</b> <b>IV B (Verkehr)</b>	04.07.2019	<b>StEP Verkehr</b>	<p>Es bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken, aber folgende Hinweise, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind:</p> <p>Die aktualisierte Fassung des StEPs Verkehr befindet sich derzeit in Abstimmung. Zu den Zielen sollte der Teilabschnitt der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) zwischen An der Wuhlheide und B1/B5 erwähnt werden. Hierdurch wird ein unmittelbarer Entlastungseffekt erwartet. Mit Fertigstellung der TVO soll die Köpenicker Straße auf die Netzkategorie III (örtliche Straßenverbindung) herabgestuft werden.</p>	<u>Berücksichtigung:</u> Ein entsprechender Hinweis zur TVO wird in den Begründungstext übernommen.
20	<b>Sen UVK</b> <b>II D (Wasser, Boden, Bergbau, Geologie)</b>	15.07.2019		<p>Es wird für das Referat IID (Wasserbehörde) und IIB (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG_WRRL) Stellung genommen.</p> <p>keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung</p>	

			<p><b>Niederschlagsentwässerung</b></p>	<p>Es besteht Abstimmungsbedarf im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung.</p> <p>Für das Plangebiet liegt kein Entwässerungskonzept vor.</p> <p>Dieses muss im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit den BWB und der Wasserbehörde erarbeitet werden, welches umsetzungsfähige und wasserrechtlich zulassungsfähige Maßnahmen formuliert und den erforderlichen Flächenbedarf benennt. Dies gilt für die Entwässerung der privaten wie der öffentlichen Flächen.</p>	<p><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung:</u></p> <p>Das Regenwasser darf nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 Wasserschutzgebietsverordnung über die belebte Bodenzone versickern. Auch nach § 44 Abs. 1 Satz 3 Bauordnung Berlin ist bei offener Bauweise, die hier geplant ist, das Niederschlagswasser dem Untergrund zuzuführen. Der Bebauungsplan geht ebenfalls im Sinne der Nachhaltigkeit von einer Versickerung auf den Grundstücken selbst aus. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen. Ein Altlastenverdacht liegt für die Fläche nicht vor. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden sandigen Böden ist äußerst hoch. Zudem sollen nur geringe Nutzungsmaße (GRZ: 0,2) festgesetzt werden, so dass ausreichend versickerungsfähige Flächen zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan geht mit seinen Festsetzungen zum Maß der Nutzung, der Bauweise und in Übereinstimmung mit dem LAPro von einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung aus.</p> <p>Für die öffentlichen Verkehrsflächen müssen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung in erforderlichem Umfang innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen werden.</p> <p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Im überbaubaren Bereich des Plangebietes zwischen Köpenicker Straße und Wateweg beträgt der Flurabstand zum</p>
			<p><b>Rahmenbedingungen</b></p>	<p>Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Regenwasserkanalisation, erstaufnehmendes Gewässer ist die Wuhle.</p> <p>Für die Bereiche des Plangebietes, die einen Flurabstand zum zu erwartenden höchsten Grundwasserstand (zeHGW)</p>	

			<p><b>Grundwasserschutz</b></p>	<p>von größer 1,5 m aufweisen, kann, wie in der Begründung dargestellt, die Umsetzung einer dezentralen Regenentwässerung auf den Grundstücken bzw. im öffentlichen Straßenland als einfach umsetzbar angenommen werden. Durch die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes trifft dies jedoch auf die Flächen mit einem Flurabstand unter 1,5 m nicht ohne weiteres zu. Für diese Flächen ist im Bebauungsplan anzugeben, wie die Regenentwässerung zu erfolgen hat.</p> <p>Die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) sind einzuhalten. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen, sofern eine wesentliche Änderung vorgenommen wird. In diesen Fällen gilt Folgendes: Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine max. Abflussspende von 2l/s*ha. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung: Die verbleibende Regenmenge ist schadlos auf dem Grundstück zurückzuhalten, um den Schutz vor Überflutung der Wuhle bei Starkregen, der eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellt, zu sichern.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet, Schutzzone IIIA und IIIB, des Wasserwerks Wuhlheide/Kaulsdorf. Es gelten die entsprechenden Verbotstatbestände. Eine Versickerung ist ausschließlich oberirdisch mög-</p>	<p>zeHGW (hier bei 34,2 - 34,5 m) zwischen 1,8 und 2,2 m und ist damit unkritisch. (Quellen: vermessener Lageplan Plangebiet sowie FIS-Broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen). Die überbaubaren Flächen östlich des Wateweges weisen noch ebenfalls unkritische Abstände von 1,7 bis 1,8 m auf. Lediglich bei den unmittelbar an den Wuhlegrünzug grenzenden Grundstücken im nördlichen Plangebiet, Dubickstraße 6A, 6B und 8, befinden sich die Abstände zwischen Gelände Höhe und zeHGW, der hier bei 34,3 - 34,5 m liegt, mit ca. 1,3 bis 1,5 m im Grenzbereich bzw. etwas unter dem geforderten Mindestabstand von 1,5 m. Alle anderen bebaubaren Grundstücksflächen des Geltungsbereiches liegen noch innerhalb des als für die Versickerung als unproblematisch eingestuftes Bereiches. Die unmittelbar wuhleangrenzenden Grünflächen des Plangebietes weisen nur noch Abstände von 0,9 bis 1,2 m auf. Hier werden jedoch in Aufweitung des öffentlichen Wuhlegrünzuges öffentliche Grünflächen festgesetzt, die – auch laut Aussage der Berliner Wasserbetriebe - als ausreichende Grünflächenpotenziale zur Rückhaltung bzw. Behandlung von Regenwasser dienen können (verlängerte Geraldstraße, Flurstücke 88 und 404, Grünfläche südlich Schwabenallee).</p> <p><u>Berücksichtigung:</u> Entsprechende Hinweise finden sich in der Begründung. Die Verbotstatbestände können unter Berücksichtigung der ge-</p>
--	--	--	---------------------------------	---	---

			<p>lich. Hinsichtlich der begrenzten Aufnahmekapazität der Wuhle muss im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den BWB und der Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden, welches umsetzungsfähige Maßnahmen benennt und Flächenbedarf im Plangebiet verortet.</p> <p>Aus Gründen des Grundwasserschutzes muss eine textliche Festsetzung erfolgen zur wasserundurchlässigen Bauweise von Zufahrten und Stellplätzen, um einen Eintrag abtropfender Schadstoffe zu vermeiden.</p> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Die direkte oder mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bedarf nach dem Berliner Wassergesetz einer wasserbehördlichen Genehmigung. Ziel ist immer die Versickerung vor Ort. In der Planung sind frühzeitig Flächen in ausreichendem Maße für Versickerung und/oder Aufbereitung von Regenwasser zu berücksichtigen.</p>	<p>planten Nutzung eingehalten werden.</p> <p><u>Diesem Belang kann nicht gefolgt werden.</u> Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten, weshalb eine textliche Festsetzung zur Versiegelung von KFZ-Stellflächen nicht erforderlich ist. Eine wasserundurchlässige Versiegelung der Zufahrten ist hingegen in der Wasserschutzgebietsverordnung nicht vorgesehen und soll auch im Bebauungsplan nicht erfolgen. Aufgrund der geringen Frequentierung der Zufahrtsflächen sowie auch zur Minimierung des Versiegelungsgrades soll auf eine solche Festsetzung verzichtet werden. Zur frühzeitigen Information bei der Vorhabenplanung wird die Begründung hinsichtlich der Beachtung der Schutzbestimmungen ergänzt.</p> <p><u>Kenntnisnahme:</u></p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
--	--	--	--	--

21	Sen UVK I C (Lärmminde- rungsplanung)	21.06.2019		keine Hinweise zu verkehrsbedingten Immissionen nach BlmSchG § 47  Im Falle erforderlicher Vorkehrungen zum Schutz vor Anlagenlärm ist das Umweltamt einzubeziehen.	<u>Kennntnisnahme</u>
22	Sen UVK V (Tiefbau)  Noch SenUVK V	03.07.2019	Ausbau Wuhle	<p>Von den beteiligten Fachbereichen der Abteilung V - VF 1, VO 1, V OS, V OW, V PS A, V PS E, V PW, V PI A, V PI E - hatte nur der Bereich V PW (Projektbereich Wasser) Einwendungen:</p> <p>Gemäß vorbereitender Maßnahmenplanung im Einzugsbereich der Wuhle aus 2014 soll diese gemäß EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ausgebaut werden. Unter Federführung von SenUVK II B2 (Wasserwirtschaft) wird dazu die Vorplanungsunterlage erstellt. Da die Wuhle die östliche Grenze des B-Planes bildet, sind folgende Punkte einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-SenUVK IIB2 hat keinen Einwand.</li> <li>-SenUVK V OW Gewässerunterhaltung wird beteiligt.</li> <li>-Ziele des B-Planes dürfen Maßnahmen in der Wuhle nicht entgegenstehen.</li> </ul> <p>Mit der Wuhle und ihren Röhrichten grenzt ein gesetzlich geschütztes Biotop an das Plangebiet an. Es wird die planerische Berücksichtigung eines Gewässerrandstreifens ohne Bebauung als Entwicklungs- und Pufferraum empfohlen. Diffuse Stoffeinträge aus dem B-Planbereich in die</p>	<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <p>Der Umgang mit den Hinweisen des Referats SenUVK IIB2 ist unter Nr. 20 dieser Tabelle dargestellt. Die Bedenken der Referate IID und IIB, die sich auf die Klärung der Niederschlagsentwässerung und den Grundwasserschutz im Plangebiet beziehen, konnten ausgeräumt werden.</p> <p>Die Beteiligung des Referates V OW - Gewässerunterhaltung - ist erfolgt, hat aber keine Hinweise ergeben.</p> <p>Der Bebauungsplan steht den bezüglich des Wuhleausbaus geplanten Maßnahmen nicht entgegen, sondern unterstützt mit seinen Festsetzungen die Ziele der Wasserrahmen-Richtlinie durch geringe Nutzungsmaße und ausreichend versickerungsfähige Flächen.</p> <p>Der regelmäßigen Forderung eines Gewässerrandstreifens ab Böschungsoberkante in einer Mindestbreite von 5 m, der der ökologischen Entwicklung vorbehalten sein soll, wird regelmäßig entsprochen.</p>

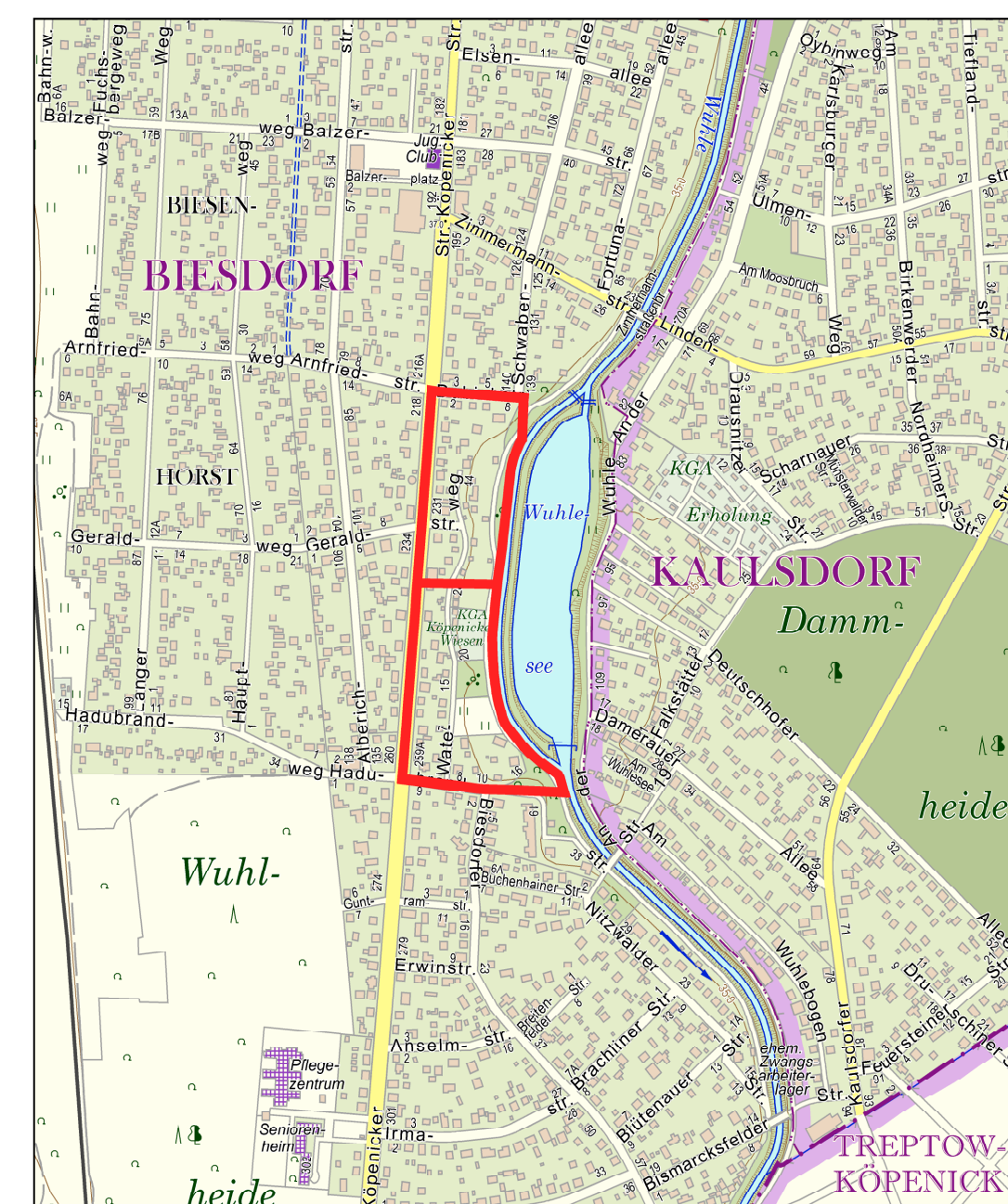
	<p><b>Noch SenUVK V</b></p>		<p><b>Regenentwässerung</b></p>	<p>Wuhle sind zu vermeiden.</p> <p>Im B-Plangebiet existiert keine Regenentwässerung. Das Regenwasser wird dezentral versickert. Aufgrund teilweise geringer Grundwasserflurabstände von bis zu 0,5 m wird empfohlen, dass für Anlagen zur Regenwasserversickerung unbelastete Bodenverhältnisse nachzuweisen sind.</p> <p>Für Einleitungsbauwerke sind die Kosten im Zusammenhang mit dem Wuhleausbau vom Betreiber zu übernehmen.</p>	<p>Daran schließt sich der öffentliche Weg an, der gleichzeitig zur Gewässerbewirtschaftung genutzt wird. Diese Forderung wird ebenfalls regelmäßig durch die Planung berücksichtigt. Darüber hinaus werden die an den Weg grenzenden rückwärtigen privaten Grundstücksbereiche in einer Breite von ca. 20 m von Bebauung freigehalten.</p> <p><u>Berücksichtigung:</u> Der Geltungsbereich weist grundsätzlich keine mit Altlasten belasteten Flächen auf. Kritische Abstände zwischen zeHW und Gelände sind mit 0,9 -1,2 m im nordöstlichen Plangebiet im Bereich der wuhleangrenzenden öffentlichen Grünflächen vorzufinden. Diese Flächen werden nicht überbaut und können laut Aussage der BWB auch zur Rückhaltung bzw. Behandlung von Regenwasser dienen.</p> <p><u>Kenntnisnahme:</u> Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant. Der Bebauungsplan sieht keine Einleitungsbauwerke vor.</p>
--	-----------------------------	--	---------------------------------	---	---

# Bebauungsplan XXI-37

für das Gelände zwischen Dubickstraße, Wuhle, Hadubrandstraße und Köpenicker Straße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf  
Ortsteil Biesdorf

Übersichtskarte 1:10.000



Hinweise:

- Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone IIIB (nördlich der Geraldstraße) bzw. IIIA (südlich der Geraldstraße); die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 gilt folgende Pflanzliste:  

<b>Bäume</b>	<b>Gehölze</b>
Schwarzerle	Gemeine Hasel
Grauerle	Weißdorn
Gemeine Esche	Europäisches Pfaffenhütchen
Feldahorn	Schwarzer Holunder
Schwarzpappel	Gemeiner Liguster
Zitterpappel	Gemeiner Schneeball
Winterlinde	
Salweide	
Silberweide	
Korbweide	
Bruchweide	
Hainbuche	
Weißulme	
Flatterulme	
Stieleiche	
Moorbirke	
- Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 7 gilt folgende Pflanzliste:  

<b>Bäume</b>	<b>Gehölze</b>
Schwarzerle	Gemeine Hasel
Grauerle	Weißdorn
Gemeine Esche	Europäisches Pfaffenhütchen
Feldahorn	Schwarzer Holunder
Schwarzpappel	Gemeiner Liguster
Zitterpappel	Gemeiner Schneeball
Winterlinde	
Salweide	
Silberweide	
Korbweide	
Bruchweide	
Hainbuche	
Weißulme	
Flatterulme	
Stieleiche	
Moorbirke	

Waldkiefer  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Sand-Birke  
Moor-Birke  
Eberesche  
Hainbuche  
Winterlinde



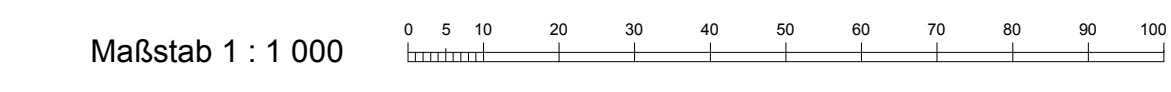
### Textliche Festsetzungen

- Für die Allgemeinen Wohngebiete, in denen die Bauweise mit „a“ ausgewiesen ist, wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Gebäudelänge von 18 m nicht überschreiten.
- Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Köpenicker Straße resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R_{w,100}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
  - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen in Bettenräumen von Krankenstationen, in Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
  - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
  - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird.  
 Die Bestimmung der erf.  $R_{w,100}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag  $L_{A,T}$  und für die Nacht  $L_{A,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen, deren Aufenthaltsräume nur entlang der Köpenicker Straße orientiert sind, in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder in den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischen, Bäume einzuzählen. Bei der Bepflanzung sind mindestens 50 % der Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf den Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Der Bestand ist mit einer mindestens 3 m breiten Abpflanzung in der Weise zu ergänzen, dass der Eindruck einer natürlichen Abgrenzung zwischen besiedeltem Raum und Landschaftsraum entsteht. Bei der Bepflanzung sind mindestens 50 % der Pflanzen der beigefügten Pflanzliste zu verwenden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Fläche 1, 2, 3, 4, 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer/-innen des Grundstückes Köpenicker Straße 221 B zu belasten.

Planunterlage ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit deshalb nicht auszuschließen. Es können aus dieser Darstellung keine rechtlichen Ansprüche auf den Katastergrenzverlauf abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: Mai 2019

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.



Bebauungsplan XXI-42  
festgesetzt am 10.03.2017

### Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauAVO)	WS Grundflächenzahl z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauAVO)	WR Grundfläche z.B. 0,8
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauAVO)	WA Zahl der Vollgeschosse z.B. 0,8
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauAVO)	WB als Mindest- und Höchstmaß z.B. III V
Dorfgebiet (§ 5 BauAVO)	MD zwingend z.B. 0,8
Mischgebiet (§ 6 BauAVO)	MI offene Bauweise z.B. 0
Kerngebiet (§ 7 BauAVO)	GE Nur Einzelhäuser zulässig z.B. 0
Gewerbegebiet (§ 8 BauAVO)	GE Nur Doppelhäuser zulässig z.B. 0
Industriegebiet (§ 9 BauAVO)	GI Nur Hausgruppen zulässig z.B. 0
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauAVO)	SO Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig z.B. 0
Sondergebiet (Erholung) (§ 10 BauAVO)	SO Wochenendhausgebiet z.B. 0
Sondergebiet (§ 11 BauAVO)	UNIVERSITÄT z.B. 0
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauAVO)	WR z.B. 1
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	GF z.B. 0,2
Geschossflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß	GF z.B. 0,2
Baumassenzahl	BM z.B. 0,2
Baumasse	BM z.B. 0,2
Flächen für den Gemeinbedarf	JUGENDFREIZEITHEIM z.B. 0,2
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen z.B. 0,2
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsflächen z.B. 0,2
Öffentliche Parkfläche	FURSGANGBEREICH z.B. 0,2
Private Verkehrsfläche	Private Verkehrsfläche z.B. 0,2
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	UMSPANNWERK z.B. 0,2
Öffentliche Grünfläche	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE z.B. 0,2
Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT KINDERSPIELPLATZ z.B. 0,2
Nachrichtliche Übernahmen	Nachrichtliche Übernahmen z.B. 0,2
Eintragungen als Vorschlag	Eintragungen als Vorschlag z.B. 0,2

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanznamen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde liegt sind die Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planunterlage	
Wohn- oder öffentliches Gebäude	Landesgrenze (Bundesland)
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage	Bezirksgrenze
Fachhaus	Ortsbezirksgrenze
Unterirdisches Bausewerk (z.B. Tiefgarage)	Gemeindegrenze
Brücke	Flurgrenze
Gewässer	Flurstücksgrenze
Geländehöhe, Straßenhöhe	Flurstücksnummer, Flurnummer z.B. 10
Laubbaum, Nadelbaum	Grundstücknummer z.B. 404
Naturschutzgebiet (Laub-, Nadelbaum)	Mauer, Stützmauer
Schornstein	Bordkante
Zaun, Hecke	Baulinie, Baugrenze
Hochspannungsmast	Strassenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den 03. Mai 2019  
**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
 Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen  
 Stadtentwicklungsamt

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am ... beschlossen.

Berlin, den ...  
**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
 Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen  
 Stadtentwicklungsamt

Anteilhaber

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den ...  
**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
 Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen  
 Die Verordnung ist am ... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.