

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.04.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-61 für das Grundstück Wörlitzer Straße 7/9 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn.

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 05.04.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0076/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Gordon Lemm
Bezirksbürgermeister

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung,
Umwelt- und Naturschutz, Straßen und
Grünflächen

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0076/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-61 für das Grundstück Wörlitzer Straße 7/9 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der Beteiligung der Behörden (Anlage 2) zuzustimmen. Die Abteilung für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

s. Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 7, § 2 Abs 3 und § 4 Abs. 2 BauGB, § 6 Abs. 1 S. 2 AGBauGB, § 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Juliane Witt

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlage(n)

D. Begründung:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 13.12.2010 mit Vorlage Nr. 1245/III beschlossen, für das Grundstück Wörlitzer Straße 7/9 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 10-61 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 04.03.2011 im Amtsblatt für Berlin, 61. Jahrgang, Nr. 9, Seite 404 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB wurde hingewiesen. Die BVV wurde über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert und nahm diese mit Drs.-Nr. 2045/VI vom 03.01.2011 zur Kenntnis.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit dem Verfahrensschritt Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erhielten diese die Möglichkeit, die Unterlagen für die Beteiligung einzusehen und ihre Stellungnahme abzugeben. Am 07.10.2020 wurden alle generell zu beteiligenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Sie wurden gebeten, bis zum 11.11.2020 eine Stellungnahme abzugeben und darauf hingewiesen, dass, sofern innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme vorliegen sollte, davon ausgegangen wird, dass ihre Belange nicht betroffen sind. 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab. Im Ergebnis der Abwägung werden die Grundzüge der Planung durch die notwendigen Änderungen nicht berührt. Es wurden Hinweise und Anregungen gegeben, die in die Begründung aufgenommen bzw. eingearbeitet werden. Die einzelnen Anregungen und der Umgang damit sind in der anliegenden Abwägungstabelle (Anlage 2) dargestellt.

Es gingen eine Reihe von Hinweisen ein, die Planung wurde insgesamt bestätigt. Es sind bis auf die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Berliner Wasserbetriebe keine Änderungen an der Planung notwendig.

Wesentlich ist die Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), TOEB-Wasser, II D 45. Nach ihr bestehen gegen die Planungsziele keine grundsätzlichen Einwände. Allerdings wird noch erheblicher Klärungsbedarf im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung gesehen. SenUVK fordert, dass für die Entwässerung der Bebauungsfläche ein mit den Berliner Wasserbetrieben und der Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept erarbeitet und umgesetzt werden muss. Wenn das Regenwasser zur Versickerung gebracht werden soll, müssen ausreichend große unversiegelte Flächen zur Verfügung stehen. Außerdem sind die Altlastenfreiheit der

jeweiligen Flächen sowie ein ausreichender Abstand zum höchsten Grundwasserstand nachzuweisen. SenUVK, TOEB-Wasser, II D 45 geht in seiner Stellungnahme davon aus, dass „sobald konkrete Pläne für eine Bebauung bestehen, ... zumindest konzeptionell geklärt sein [muss], in welcher Form eine Regenentwässerung erfolgen kann“. Dies wird damit begründet, dass auf dem Plangebiet geringleitender Untergrund und ein unbekannter Grundwasserstand vorliegen, die zu sehr schwierigen Entwässerungssituationen führen können.

Bezüglich der Stellungnahme von SenUVK, TOEB-Wasser, II D 45 kann entgegnet werden, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zwar grundsätzlich vom Gebot der Konfliktbewältigung auszugehen ist, dass aber durch die Planung entstehende Konflikte sehr wohl auf nachfolgendes Verwaltungshandeln verlagert werden dürfen, nämlich dann, wenn gewährleistet ist, dass der auftretende Konflikt (hier: die Niederschlagsbeseitigung) auf den nachfolgenden Planungsebenen bewältigt werden kann. Für den vorliegenden Planungsfall wird eingeschätzt und abgewogen, dass wegen des beabsichtigten niedrigen Nutzungsmaßes (GRZ von 0,3 geplant) sowie der prinzipiellen technischen Möglichkeiten zur Bewirtschaftung von Regenwasser (Versickerung: u.a. Zisternen, Mulden-Rigolen, Regenwasserrückhaltebecken, Verdunstung: u.a. Dachbegrünung) das anfallende Regenwasser trotz schwieriger Bodenverhältnisse (Sand, Lehmhaltigkeit, Geschiebemergel) auf dem Grundstück bewältigt werden kann. Dem Umweltamt liegen weder konkrete Erkenntnisse zur Verunreinigung des Bodens des Grundstückes vor, noch ist die Fläche - welche bereits seit den 1980-er Jahren als Kita-Standort genutzt wurde - im Altlastenverzeichnis aufgeführt. Somit ist auch von keiner, einer Versickerung des Regenwassers widersprechenden, Bodenbelastung auszugehen.

Berücksichtigt man weiterhin, dass entsprechend der Stellungnahme der Berliner Wasserbetrieb (BWB) das Regenwasser, welches (bei Starkregenereignissen) ggf. nicht vor Ort versickert werden kann, in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet werden darf, wird eingeschätzt, dass im, für ein konkretes Bauprojekt, nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren und bei fachgerechter Ausführungsplanung die Regenentwässerung umfassend bewältigt werden kann.

Die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung wird hier nicht genutzt, da insbesondere hinsichtlich des geringen Versiegelungsgrades ausreichend Spielraum zur Bewältigung des anfallenden Regenwassers verbleibt.

Fazit:

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Das Verfahren kann daher sofort weitergeführt werden. Zeitnah wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und parallel die Beteiligung nach § 4 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Anlage 2
zur BA-Vorlage
Nr. 0076/VI

Abwägungsergebnis der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zum Bebauungsplan 10-61 gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	Behörde	Anregungen	Abwägungsergebnis
1	GL Gemeinsame Landesplanungs- abteilung 1	Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden, Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5,6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Berücksichtigt.
2	SenSW I B 25	Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) ist für die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan unter Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen nichts vorzutragen. Bezüglich der Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ist ebenfalls nichts vorzutragen.	Berücksichtigt.

3	SenUVK IV B	In verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Folgender Hinweis für die Begründung sollte noch Berücksichtigung finden: Im Kapitel Verkehrserschließung (2.5.) sollten folgende Ergänzungen vorgenommen werden: Am Bahnhof Ahrenfelde verkehren zusätzlich zu den erwähnten Linien noch die Regionalbahnlinie 25 sowie weitere Buslinien. Das B-Plangebiet wird darüber hinaus noch über die Straßenbahnhaltestelle Niemecker Straße erschlossen.	Berücksichtigung: Die Hinweise werden in die Begründung übernommen
4	SenUVK III B	Aus Sicht der SenUVK, III B, Landschaftsprogramm/ Landschaftsplanung gibt es keine Anmerkungen.	Berücksichtigt.
5	SenUVK IC 31	Aus Sicht des Referates IC - Immissionsschutz- IC 31 bestehen keine Bedenken.	Berücksichtigt.
6	SenUVK, TOEB- Wasser, II D 45	Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, allerdings besteht noch erheblicher Klärungsbedarf im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung. Für die Entwässerung der Bebauungsfläche muss ein mit den Berliner Wasserbetrieben und der Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept erarbeitet und umgesetzt werden. Wenn das Regenwasser zur Versickerung gebracht werden soll, müssen ausreichend große unversiegelte Flächen zur Verfügung stehen. Voraussetzung ist die nachgewiesene Altlastenfreiheit der jeweiligen Flächen sowie ein ausreichender Abstand zum höchsten Grundwasserstand.	1. Altlasten: Durch die frühere Bebauung und jahrzehntelange Nutzung der Flächen als Kita- und Jugendstandort geht das Umweltamt davon aus, dass die bestehende Nutzung mit den beabsichtigten Festsetzungen vereinbar ist. Es tritt kein neuer Aspekt hinsichtlich schutzwürdiger Nutzungen durch den Bebauungsplan hinzu. Es ist demzufolge nicht zu erwarten, dass Boden- oder Grundwasserverunreinigungen bzw. unverhältnismäßige Maßnahmen den festzusetzenden Nutzungen entgegenstehen. Konkrete Erkenntnisse über Verunreinigungen

		<p>Bis zum Vorliegen eines Entwässerungskonzeptes, in dem die Niederschlagsentwässerung unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) konzipiert wird, kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden.</p> <p>Zu den Anforderungen an ein Entwässerungskonzept und dessen Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung (Festsetzungen, städtebaulicher Vertrag) wird auf das Rundschreiben Nr. 4/2018 zum Umgang</p>	<p>liegen dem Umweltamt nicht vor. Die Fläche ist im Altlastenverzeichnis nicht aufgeführt. Obwohl das Grundstück bis ca. 1965 Bestandteil des Falkenberger Rieselfeldgutes war, wurde es nicht im Bodenbelastungskataster erfasst. Da die Rieselfeldnutzung hier bereits 1965 endete und in den 1980er Jahren auf den stillgelegten Rieselfeldern die Großsiedlung Marzahn erbaut wurde, auch das betreffende Grundstück bereits vier Jahrzehnte als Kitagrundstück genutzt wurde, ist davon auszugehen, dass keine höhere Belastung als damals für die wiederaufzunehmende gleiche Nutzung vorliegt.</p> <p>Unabhängig von dieser grundsätzlich vorhandenen Möglichkeit der Bebauung ist die konkrete Ausführung auf der Ebene der Vorhabenplanung zu prüfen.</p> <p>2. Niederschlagswasser: In Übereinstimmung mit den Zielstellungen des LaPro wird zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse (Sand, Lehmhaltigkeit, Geschiebemergel) ist die Versickerung des</p>
--	--	---	---

	<p>mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin von SenSW II C 11 an alle Stadtplanungämter vom 15.11.2018 verwiesen.</p> <p>Sobald konkrete Pläne für eine Bebauung bestehen, muss zumindest konzeptionell geklärt werden, in welcher Form eine Regenentwässerung erfolgen kann. Dies ist damit begründet, dass auf dem Plangebiet geringleitender Untergrund und ein unbekannter Grundwasserstand vorliegen, die zu sehr schwierigen Entwässerungssituationen führen können. Das Plangebiet ist gegenwärtig „nicht kanalisiert“, umliegende Grundstücke entwässern in die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung). (Anm.: Diese Aussage kommt zustande, da der Abfluss, in den das Grundstück ableiten kann, direkt auf der Grundstücksgrenze liegt und hier nicht mit zum Grundstück gerechnet wird.)</p> <p>Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche. Hieraus ergeben sich prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Gebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Untergrund liegen potentiell Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vor, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können. • Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches Wasser wird teils als „Schichtenwasser“ bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand. • Der zeMHGW/zeHGW, der sich in Berlin immer auf den 	<p>anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück, insbesondere unter Berücksichtigung der Festsetzung des Bebauungsplanes selbst, technisch kein Problem.</p> <p>Bei den geplanten niedrigen Nutzungsmaßen (GRZ von 0,3) ist der vollständige oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers und die Versickerung bei einer fachgerechten Ausführungsplanung grundsätzlich gegeben, gegebenenfalls auch über eine verzögerte Einleitung. Technische Möglichkeiten der Vorhaltung des Wassers wie Zisternen, Mulden-Rigolen, Regenwasserrückhaltebecken aber auch Dachbegrünungen bestehen immer, auch trotz der hier widrigen Böden aus Geschiebemergel, hier aufgrund der geringen Grundflächenzahl und der geplanten Nutzung sogar sehr gut. Es werden keine bestimmten technischen Vorhaltearten festgesetzt, da die Vielfalt der möglichen Maßnahmen nicht eingeschränkt werden soll.</p> <p>Entsprechend dem 9. Änderungsgesetz zum Berliner Wassergesetz besteht mit § 36a (3) die Möglichkeit zur Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung. Sie wird hier jedoch nicht genutzt, da dem Eigentümer</p>
--	--	---

		<p>Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht verfügbar bzw. nicht aussagekräftig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden. • Sollte eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der SenUVK ein Vorgehen zu entwickeln, dass die Einhaltung dieses Mindestabstandes sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist. • Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die starke Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität beizumessen, da für eine Versickerung von Regenwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst intensive Dachbegründung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser - etwa zur Bewässerung - 	<p>aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere hinsichtlich des Versiegelungsgrades ausreichender Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst verbleibt, so dass Vernässungsschäden an der Vegetation und an Bauwerken oder Bodenbelastungen durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden können. Sowohl in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauGB als auch in Übereinstimmung mit der Einschätzung von SenUVK: „... Eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück ist auch bei einer starken Überbauung oder Versiegelung möglich. Es liegt in der Verantwortung der Vorhabenträger*innen geeignete Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu wählen. ...“ (BReWa - BE, Stand Juli 2021, S. 2) besteht somit für den Bebauungsplan kein Erfordernis der Festsetzung.</p> <p>Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) benennen im Gegensatz zu SenUVK das Grundstück als an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Die Differenz der beiden Aussagen entsteht dadurch, dass der Anschluss sich genau auf der Grundstücksgrenze befindet. Regenwasser, das (bei Starkregenereignissen) ggf. nicht vor Ort</p>
--	--	---	--

	<p>erfolgen.</p> <p><u>Anforderungen</u></p> <p>Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z. B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebietes unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.</p> <p>Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 Abs. 1 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf die für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes ($A_{E,k}$). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar. <p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu</p>	<p>versickert werden kann, kann entsprechend der Stellungnahme der BWB in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet werden.</p>
--	--	---

	<p>Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.</p> <p>Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen.</p> <p>Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a BWG). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei</p>	
--	--	--

		<p>Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p> <p>Bei Vorhaben, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Erlaubnis ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z.B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer wasserbehördlichen Genehmigung. Die Genehmigung für die mittelbare Einleitung ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Werden erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen (z. B. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder die Förderung von Grundwasser) zur Umsetzung des Bebauungsplans notwendig, sind diese bei der Wasserbehörde zu beantragen.</p>	
7	SenUVK V - Tiefbau	Klimaschutz Abt. V - Tiefbau: Es gibt keine Einwendungen und keine Hinweise.	Berücksichtigt.
8	SenUVK VAB 1/8	Es gibt keine Bedenken.	Berücksichtigt.
9	SenFin I G 15	Die Abteilung I Vermögen und Beteiligungen I G 15 der Senatsverwaltung für Finanzen hat keine Bedenken.	Berücksichtigt.

10	SenWEB IV A	Das Referat IV A - Liegenschaften, Zukunftsorte der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe hat keine Bedenken.	Berücksichtigt.
11	LaGetSi	Es sind keine Einwände oder Hinderungsgründe bekannt. Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren sind nicht betroffen.	Berücksichtigt.
12	BVG, Zentrale Leitungsverwaltung BF-BS 1 IPlz 16200	Gegen die im Bebauungsplan festgelegten Erläuterungen und Darstellungen bestehen aus Sicht der Berliner Verkehrsbetriebe vom Grundsatz her keine Bedenken. Wahrung öffentlicher Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.	Berücksichtigt.
13	Vattenfall Europe Business Services GmbH	In dem Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.	Berücksichtigt.
14	BSR Abt. Organisation und Technik	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	Berücksichtigt.
15	Landesdenkmalamt Berlin	Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Hier befindet sich kein archäologisches Verdachtsgebiet. Bei zufällig auftretenden Bodenfunden besteht Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.	Berücksichtigung: Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.
16	ITDZ	Es bestehen keine Belange.	Berücksichtigung.

17	NBB	Es liegen keine Gasleitungen im Planungsraum. Es werden dennoch Hinweise gegeben, wie bei Baumaßnahmen mit dem Leitungsbestand umzugehen ist.	Berücksichtigung: In Marzahn Nord, Planungsraum Havemannstraße gibt es keine Gasleitungen.
18	BWB Berliner Wasserbetriebe	<p>Es werden Hinweise gegeben, wie bei Baumaßnahmen mit dem Leitungsbestand umzugehen ist.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplangebietes liegen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanalisation und Schmutzwasserkanalisation) der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert.</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>Nördlich in der Fläche des Gemeindebedarfs liegt eine Trinkwasserleitung DN 150/DN 200. Infolge der notwendigen Baugrube für die geplante Bebauung kann es zur Gefährdung dieser Leitung kommen. Das Bauvorhaben ist deshalb frühzeitig zur Zu- bzw. Abstimmung bei den BWB einzureichen.</p> <p>Die Trinkwasserleitung liegt teilweise nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland. Bei den BWB wird derzeit die Sicherung bearbeitet.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass alle Anlagen im Eigentum der BWB / des Landes Berlin, welche sich (Eigentümer Land Berlin / Fachvermögen Tiefbauamt) befinden, dinglich zu sichern sind. Im Grundbuch ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen.</p>	<p>Berücksichtigung:</p> <p>Es erfolgt die Eintragung eines Geh-, Fahr-, Leitungsrechts zugunsten der Berliner Wasserbetriebe. Die dingliche Sicherung im Grundbuch erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Ein Hinweis soll in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Die Trinkwasserleitung liegt in einem Bereich, der nach den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes von jeglicher Bebauung einschließlich von Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) freizuhalten ist.</p>

	<p>Die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Dieses Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung - soweit vorhanden - erhalten bleiben.</p> <p>Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.</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>Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich.</p> <p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p> <p>Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.</p>	<p>Im Übrigen werden die von den BWB gegebenen Hinweise in die Begründung aufgenommen und sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p> <p>Diese Anmerkung wird in die Begründung übernommen: „Nördlich in der Fläche des Gemeindebedarfs liegt eine Trinkwasserleitung DN 150/DN 200. Infolge der notwendigen Baugrube für die geplante Bebauung kann es zur Gefährdung dieser Leitung kommen. Das Bauvorhaben ist deshalb frühzeitig zur Zu- bzw. Abstimmung bei den BWB einzureichen.“</p> <p>Die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Dieses Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (LKW) befahrbare Wegebefestigung - soweit vorhanden - erhalten bleiben. Ein Hinweis soll in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p>In die Begründung wird zudem die Aussage</p>
--	---	---

			übernommen, dass Regenwasser, das nicht vor Ort versickert werden kann, im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende bei Starkregenereignissen ausnahmsweise in die vorhandene Regenwasserkanalisation abgeleitet werden kann.
19	BSR	Interessen der Berliner Stadtreinigung (BSR) werden nicht berührt.	Berücksichtigt.
20	Berliner Feuerwehr	Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht gewährleistet.	<p>Löschwasserentnahmestellen sind bei Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr immer nutzbar sein. Auf dem Grundstück sind solche nicht vorhanden.</p> <p>Das Grundstück liegt am öffentlichen Straßenland und ist von diesem aus für die Feuerwehr zu erreichen. Im öffentlichen Straßenland liegen Wasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Kapazität für die Löschwasserentnahme zur Verfügung stehen. Es ist im angrenzenden öffentlichen Straßenland ausreichend Platz vorhanden, um Löschwasserbrunnen anzulegen.</p>
21	Bundeswehr	Die Interessen werden nicht beeinträchtigt.	Berücksichtigt.

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand vom 12.08.2021

Bebauungsplan10-61

für das Grundstück

Wörlitzer Straße 7/9

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Marzahn



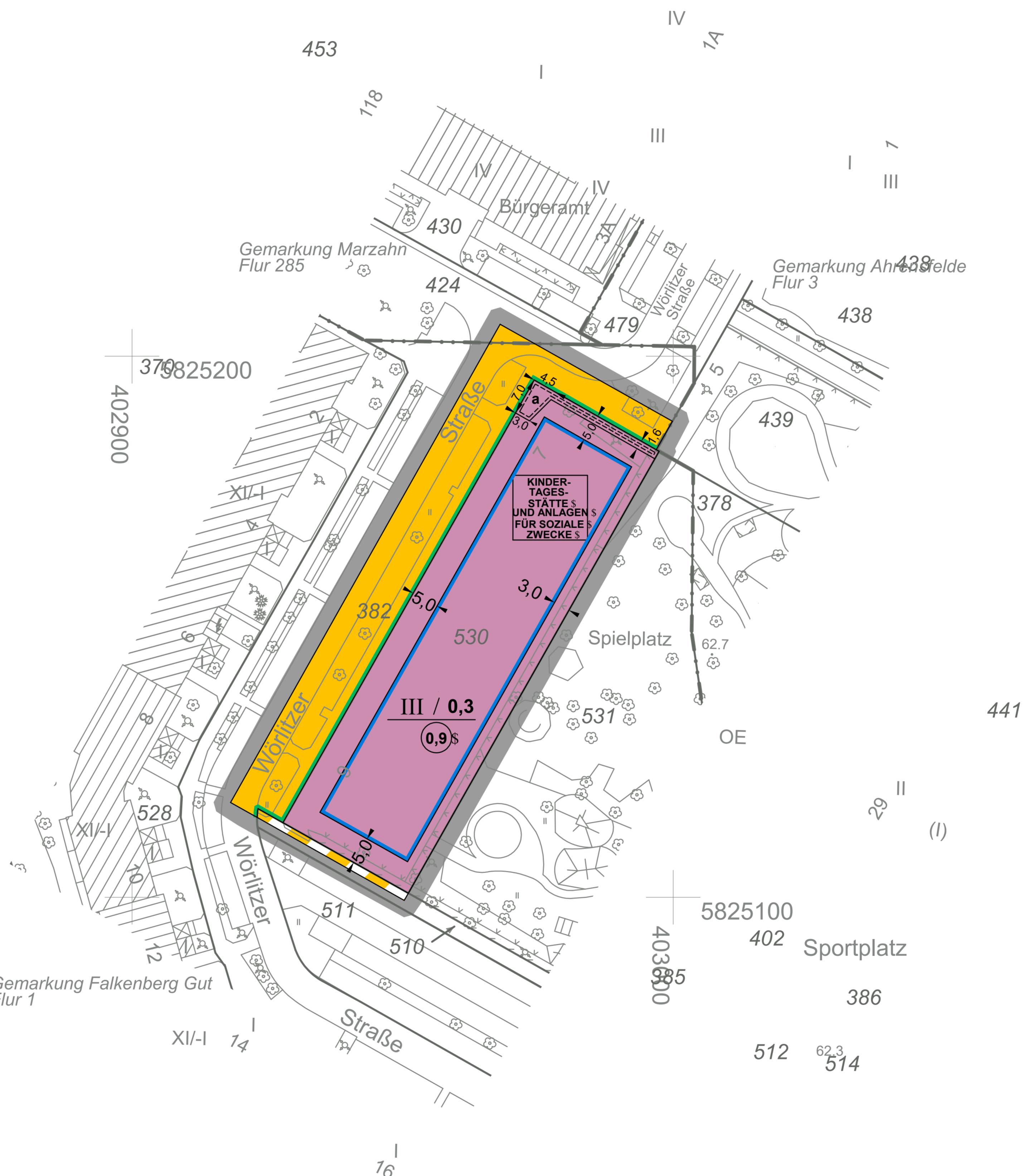
Textliche Festsetzungen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
2. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
3. Die Fläche a ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Berliner Wasserbetriebe 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 Grenzerstellung festzustellen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: August 2021

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.



Zeichenerklärung			
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinsiedlungsgebiet	(§ 2 BauVVO)	WS	Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauVVO)	WR	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauVVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauVVO)	WB	als Höchstmaß
Dorfgebiet	(§ 5 BauVVO)	WD	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	(§ 6 BauVVO)	MI	zwingend
Kerngebiet	(§ 7 BauVVO)	MK	offene Bauweise
Gewerbegebiet	(§ 8 BauVVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	(§ 9 BauVVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung)	(§ 10 BauVVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig
Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauVVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 12 Abs. 1 Nr. 6 BauVVO)	WR	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abwchungen
Geschosshöhen			
als Höchstmaß		TH	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Mindest- und Höchstmaß		TH	als Höchstmaß
Geschosshöhe			
als Höchstmaß		GF	Traufhöhe
als Mindest- und Höchstmaß		GF	Festhöhe
Baumensatz		BM	als Mindest- und Höchstmaß
Baumensatz		BM	zwingend
Flächen für den Gemeinbedarf			Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrsflächen			
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
z.B. öffentliche Parkfläche			
Private Verkehrsfläche			
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen			
z.B. Gärdruckregler			
oberirdische Hauptversorgungsleitungen			
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes			
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen			
Besonderer Nutzungszweck von Flächen			
Schichtfläche			
Umgrenzung der Flächen für			
Stellplätze			
Garagen			
Gemeinschaftsstellplätze			
Gemeinschaftsgaragen			
Naturschutzgebiet			
Landschaftsschutzgebiet			
Naturdenkmal			
Geschützter Landschaftsbestandteil			
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt			
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt			
Erhaltungsbereich			
Gebäude			
Stellplatz			
Garage			
Tafelgarage			
Wohn- oder öffentliches Gebäude			
Wirtschafts- oder Industriegebäude			
Parkhaus			
Unterirdisches Bauwerk			
Brücke			
Gewässer			
Gestädtehöhe, Straßenhöhe			
Laubbaum, Nadelbaum			
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)			
Schornstein			
Zaun, Hecke			
Hochspannungsmast			

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Piktogramme, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Sie Zugrunde gelegt sind die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1822) geändert worden ist sowie die Piktogrammeverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1822) geändert worden ist.

Planunterlage	
Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Grenzlinie und Durcheinander
Wirtschafts- oder Industriegebäude	mit Grenzlinie (Bundesland)
Parkhaus	mit Grenzlinie
Unterirdisches Bauwerk	mit Grenzlinie
Brücke	mit Grenzlinie
Gewässer	mit Grenzlinie
Gestädtehöhe, Straßenhöhe	mit Maßstab
Laubbaum, Nadelbaum	mit Maßstab
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	mit Maßstab
Schornstein	mit Maßstab
Zaun, Hecke	mit Maßstab
Hochspannungsmast	mit Maßstab

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

Fachbereichleiter Vermessung Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Fachbereichleiterin Stadtplanung

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

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

Arbeitsleiter

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.

