

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.08.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-29 „Am Balzerplatz“ vom 17. November 2020 (Zwischenabzeichnung) mit Deckblatt vom 29. April 2021 für das Gelände zwischen Dankratstraße, Köpenicker Straße, Elsenallee, Schwabenallee, Dubickstraße, Arnfriedstraße und Alberichstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

1. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 12.07.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0163/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. 0163/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB und Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-29 „Am Balzerplatz“ vom 17. November 2020 (Zwischenabzeichnung) mit Deckblatt vom 29. April 2021 für das Gelände zwischen Dankratstraße, Köpenicker Straße, Elsenallee, Schwabenallee, Dubickstraße, Arnfriedstraße und Alberichstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB zuzustimmen (Anlagen 1 und 2) und der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zuzustimmen (Anlagen 1 und 3). Die Abteilung 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. Anlagen

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7; 2 Abs. 3 sowie 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, § 6 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB, §§ 15 sowie 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

Anlagen

D. Begründung zur Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB

1. Verfahrenszusammenfassung

Das damalige Bezirksamt Marzahn von Berlin hat in seiner Sitzung am 02. Mai 1995, Vorlage Nr. II/850/95, die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-29 für Biesdorf-Süd beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst weitgehend ein Wohngebiet beiderseits der Köpenicker Straße rund um den Balzerplatz sowie eine Jugendfreizeiteinrichtung und eine Verkaufseinrichtung des täglichen Bedarfs.

Der Bebauungsplan XXI-29 wurde im Oktober 2009 gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung definiert. Da die zulässige Grundfläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans über 20.000 m² aber weniger als 70.000 m² betrug, musste eine Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen werden. Nach dieser Vorprüfung gelangte man zu dem Schluss, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Entsprechend wurde von einer Umweltprüfung in Form der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen. Planentwürfe des Bebauungsplans XXI-29 unterschiedlichen Standes wurden im Laufe des gesamten Bebauungsplanverfahrens der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in verschiedenen Beteiligungsschritten vorgestellt.

Der Bebauungsplan XXI-29 wurde einschließlich seiner Begründung durch die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksachen-Nr. 0109/VII am 23.02.2012 als Entwurf einer Festsetzungsverordnung beschlossen. Diese Verordnung gelangte jedoch durch die fehlende Veröffentlichung nie zur Rechtswirksamkeit.

Grund hierfür war, dass die Rechtsprüfung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bei dem Bebauungsplan XXI-29 im Jahr 2012 Verstöße gegen die Gebote der Plan- und Rechtsklarheit sowie der umfassenden planerischen Bewältigung beanstandete. Diese Verstöße erforderten Korrekturen des Bebauungsplans XXI-29; teilweise auch Änderungen der Planzeichnung.

Durch Beschluss Nr. 0132/V des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf am 11.07.2017 wurde das Planungsziel ergänzt, den großflächigen Nahversorgungsstandort durch ein

Sondergebiet für den Einzelhandel der Nahversorgung zu sichern. Grund hierfür war die revidierte planerische Einschätzung, dass durch die notwendige Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei den gewerblichen Nutzungen in einem solchen Sondergebiet hinreichend die Schutzwürdigkeit der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete vor Lärm berücksichtigt werden könne. Da dadurch die Grundzüge der Planung berührt wurden, war eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen.

Das geänderte Planungsziel der Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel der Nahversorgung wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 17.08.2020 mitgeteilt. Mit Schreiben vom 08.09.2020 teilte die Abteilung II C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass dagegen keine Bedenken bestehen. Den Ausführungen in der Begründung zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan seien ausreichend.

Die Festsetzung des Sondergebietes für den Einzelhandel der Nahversorgung macht eine nochmalige Einzelfallprüfung für die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung erforderlich. Da Einzelfallprüfungen bereits einen annähernd hohen Aufwand erfordern wie ein Umweltbericht, sie aber aufgrund der Rechtsprechung besonders hinsichtlich der Bewertung von Lärmproblematiken in ihrem Ergebnis sehr angreifbar geworden sind, entschied man sich nach dieser Planungszieländerung gegen das Verfahren der Innenentwicklung. Dies machte die nachträgliche Erarbeitung eines Umweltberichts für die erneute öffentliche Auslegung notwendig.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 20, Seite 1766 am 14.05.2021 sowie in der Berliner Zeitung am 14.05.2021 bekannt gemacht und wurde in der Zeit vom 25. Mai 2021 bis 25. Juni 2021 durchgeführt. Durch die Pandemie mit dem SARS-COV-2-Virus sollte gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des Plansicherstellungsgesetzes die Einsichtnahme in die Planunterlagen in der Regel im Internet erfolgen. Eine Einsichtnahme in die Original-Unterlagen war, worauf in der Bekanntmachung hingewiesen wurde, nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Mit Mail vom 25. Mai 2021 wurden gemäß § 4a Abs.3 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung (Stand: Mai 2021) eingeholt. Es wurden von der Planung betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Abstimmungen mit bezirksinternen Fachbehörden fanden zuvor statt. Die Beteiligungsfrist endete am 26. Juni 2021.

2. Planungsinhalt der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die wesentlichen bisherigen Änderungen sind Folgende:

- Die Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz wurde durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ ersetzt. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich des Balzerplatzes entfallen in der Planzeichnung und als Festsetzung, mit der Folge, dass die Selbstbindung des Landes Berlin vermieden wird.
- Die Eintragungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und die Festsetzungen privater Straßenverkehrsflächen westlich der Köpenicker Straße wurden aufgegeben, da diese für die Erschließung nicht erforderlich sind.
- Die textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten wurde im Sinne der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf aufgegeben.
- Im Sinne der Stärkung des Einzelhandels sowie der städtebaulichen Urbanität wird die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze für Teilbereiche zurückgenommen, ebenso die textliche Festsetzung zur Gebäudelängenbegrenzung auf 18 m.
- Die textliche Festsetzung zur Regelung der zu verwendenden Brennstoffe wurde aufgegeben, da diese planungsrechtlich nicht begründbar ist.
- Die textlichen Festsetzungen zur Baumpflanzung je 4 Stellplätze, zur Berankung von Lärmschutz- und Garagenwänden sowie Carports und zur Baumpflanzung pro angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche wurden im Sinne der Sicherung der Funktionalität der Grundstücke ersetzt durch die textliche Festsetzung, pro 500 m² Grundstücksfläche einen hochstämmigen Waldbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, wobei vorhandene Bäume einzurechnen sind.
- Die Baulinien entlang der privaten Straßenverkehrsflächen entfielen im Sinne der planerischen Zurückhaltung. Innerhalb der nun zusammengefassten allgemeinen Wohngebiete bestimmen neue Nutzungsabgrenzungen die Grenze zwischen den straßenseitigen Nutzungsmaßen und den Nutzungsmaßen im Blockinneren.
- Unter Berücksichtigung der privaten Belange und dem langfristigen Erhalt der Versorgungseinrichtung ist im Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ entsprechend der vorhandenen eingeschossigen Bebauung eines Lebensmittelhändlers und dessen Erweiterungsmöglichkeiten eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 zulässig.
- Im Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ südlich der Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeitstätte“ (Grundstück des Lebensmittelbetriebes) wird die Baulinie, nach der ein Gebäudekörper zur Straßenecke Balzerplatz/Köpenicker Straße

herangebaut werden müsste, im Sinne der planerischen Zurückhaltung durch eine Baugrenze ersetzt, hinter der die Gebäudefassade zurückbleiben darf.

- Für das Grundstück der Köpenicker Straße 207 (Denkmalensemble) gelten durch Neufassung der Nutzungsabgrenzung die Nutzungsmaße der straßenseitigen Baureihe und nicht mehr die des Blockinnenbereiches.
- Der Zufahrtbereich beim Lebensmittelbetrieb wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt im Sinne einer gesicherten Erschließung.
- Die abweichende textliche Regelung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird angepasst und schließlich aufgegeben.
- Die äußeren Plangebietsgrenzen wurden auf die Mitte der öffentlichen Straßenflächen gelegt.

3. Schwerpunkte der Beteiligung der Öffentlichkeit

Es gingen schriftliche Äußerungen von einem unmittelbar betroffenen Eigentümer sowie der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) ein. Die ausführliche Darstellung und Abwägung dieser Anregungen und Hinweise sind der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen das/die:

Fassadenbegrünung

Um die Gestaltungsmöglichkeiten der Fassaden im Sinne der planerischen Zurückhaltung (Anzahl, Größe und Platzierung von Fenstern etc.) nicht einzuschränken, wird eine Fassadenbegrünung nicht festgesetzt. Möglich ist diese überdies auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan.

Dachbegrünung im Sondergebiet „Einzelhandel der Nahversorgung“

In Betrachtung der überwiegend versiegelten Fläche im Sondergebiet und im Sinne einer klimagerechten Entwicklung wird die Festsetzung einer Dachbegrünung im Sondergebiet ergänzt. Um die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung als wirksamen Teil der Klimafolgenanpassung voranzubringen, ist das Regenwasser den örtlichen Gegebenheiten entsprechend möglichst vor Ort zu bewirtschaften und somit dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen anstatt es abzuleiten. Hierzu ist das Regenwasser möglichst am Ort des Niederschlags zurückzuhalten, um es zu verdunsten (z.B. über Dach- und Fassadenbegrünung), es zu versickern oder es zu nutzen. Im Rahmen der Abwägung werden die naturschutzrechtlichen sowie die eingebrachten wirtschaftlichen Belange des betroffenen Eigentümers aufgenommen und berücksichtigt. Auch unter Betrachtung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für den Eigentümer ist die Dachbegrünung im Sondergebiet als langfristiges Ziel zu sichern.

Ergänzung der Pflanzliste

Die im Bebauungsplan aufgenommene Pflanzliste umfasst Baumarten, die im Sinne der Erhaltung des Waldbaumsiedlungsgebietes zu verwenden sind. Hierdurch soll die Qualität des Areals als durchgrünter Wohnstandort mit einem städtebaulich prägendem Waldbaumbestand gesichert werden. Die vorgeschlagenen Pflanzen sind dahingehend ausgewählt worden, um Spielraum für eine Gestaltung zu erlauben.

Auf die Ergänzung der Pflanzliste um weitere Pflanzen für die Gestaltung der Dachflächen wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet, da diese städtebaulich nicht erforderlich ist.

Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht

In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, um die frühzeitige Berücksichtigung des vogelfreundlichen Bauens mit Glas und Licht bereits bei der Objektplanung zu berücksichtigen. Ein Verzicht auf verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden kann mangels bodenrechtlichen Bezugs innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens nicht festgesetzt werden.

Beleuchtungskonzept

Auch wenn die Festsetzungsmöglichkeit von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen grundsätzlich besteht, so ist hier eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr.

24 BauGB städtebaulich nicht erforderlich. Unabhängig vom Bebauungsplan sind gemäß LImSchG Bln Anlagen oder Bestandteile von Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 BImSchG, also z.B. Lichtreklamen, so zu errichten und zu betreiben, dass erhebliche Belästigungen verhindert werden. Deshalb besteht innerhalb des Bebauungsplanes zusätzlich kein Erfordernis ein Lichtkonzept zu erstellen. Zudem handelt es sich bei den zulässigen Nutzungen im Plangebiet nur um wohngebietsverträgliche Gewerbe und Einzelhandel. Der Einzelhandelsstandort prägt mit seinen Lichtreklamen bereits im Bestand die Situation vor, was zur gegenseitigen Rücksichtnahme in der Nachbarschaft verpflichtet. Außerdem liegen auch keine Anhaltspunkte für erhebliche Belästigungen durch Lichtimmissionen für das Plangebiet selbst vor. Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft sind auf der Stufe des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

Die Prüfung derartiger Anlagen erfolgt auf der Grundlage des LImSchG Bln auf der Ebene des Vollzugs der Planung. Sollten dennoch erhebliche Belästigungen auftreten, so sind diese zu prüfen und diesen ist ggf. mit ordnungsrechtlichen Mitteln zu begegnen.

Flurstückszuordnung

Das Flurstück 1968 ist nach bereits erfolgtem Eigentümerwechsel in die Nutzung als Parkplatzerweiterungsfläche übergegangen und somit als Fläche dem Sondergebiet zuzuordnen. Die Planzeichnung wird dementsprechend korrigiert.

Änderung der Textlichen Festsetzung zur Begrenzung der max. zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet

Am Standort Köpenicker Straße 192 in Berlin-Biesdorf befindet sich ein Verbrauchermarkt mit derzeit rd. 1.250 m² Verkaufsfläche. Es ist nunmehr geplant, den Markt um rd. 550 m² VKF auf rd. 1.800 m² VKF zu erweitern. Aus der Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens (Stand Januar 2017) geht hervor, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

Gemäß dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ebenfalls Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Einzelhandelbetriebes der Nahversorgung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, dass das Vorhaben eine Verkaufsfläche von 2.000 m² nicht überschreitet und für die umgebende Versorgungsstruktur nicht schädlich ist. Schädliche Auswirkungen auf die umgebende Versorgungsstruktur konnten bei einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes bei einer geplanten Verkaufsfläche von 1.800 m² im vorliegenden Gutachten ausgeschlossen werden.

Mit der bisherigen TF Nr. 1a beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,2. Dementsprechend würde diese Festsetzung rechnerisch der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.800 m² entgegenstehen.

Die TF wird im Sinne der Sicherung der Funktionalität des Marktes sowie unter Berücksichtigung des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens dahingehend geändert, sodass die geplante Verkaufsfläche von 1.800 m² umgesetzt werden kann.

Werden der Grundwert von 8.886 m² (Grundstücksfläche) und der Prozentwert von 1.800 m² (geplanter Verkaufsfläche) zugrunde gelegt, ergibt sich ein Prozentsatz von 20,257, aufgerundet 20,3.

Grundwert: 8.886

Anteil: 1.803,858

Prozentsatz: 20,3%

Die TF Nr. 1a wird wie folgt geändert:

„Im Sondergebiet beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 20,3 Prozent.“

4. Schwerpunkte der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es gingen insgesamt 18 schriftliche Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Die ausführliche Darstellung und Abwägung dieser Anregungen und Hinweise sind der beigefügten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen das/die:

Niederschlagsentwässerung

Gefordert wird die Erstellung eines Gutachtens zur Niederschlagsentwässerung für das gesamte Plangebiet sowie das Nachreichen der in der Begründung genannten aber nicht mit ausgelegten Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung (1. „Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser bei Erweiterungsvorhaben“, Büro Slomka und Harder, 2019 sowie 2. Das Entwässerungskonzept BWB für öffentliche Verkehrsflächen).

Bei den öffentlichen Straßen und der Ableitung des anfallenden Regenwassers handelt es sich um eine funktionierende Bestandssituation. Entsprechend Abschnitt V 6. liegt für die öffentlichen Verkehrsflächen ein Regenentwässerungskonzept von den BWB vor, wonach die Ableitung des Regenwassers über Regenrückhaltebecken an der Wuhle sowie über Flachmulden in der Eisenallee, der Dankratstraße und der Alberichstraße erfolgen soll.

Auf den privaten Grundstücken ist durch den hohen Anteil unversiegelter Flächen sowie durch das Vorhandensein von Braunerdeböden eine dezentrale Versickerung möglich.

Hierdurch ist auch die Grundwasserneubildung gewährleistet. Die Versickerungsbedingungen im Plangebiet sind grundsätzlich gut, der Abstand zum Bemessungsgrundwasserstand ist für eine breitflächige Versickerung im überwiegenden Teil des Plangebietes ausreichend, im Norden auch für Muldenversickerungen. Altlastenverdachtsflächen sind nicht innerhalb des Plangebietes erfasst.

Durch das geplante Erweiterungsvorhaben des Nahversorgers auf dem Grundstück Köpenicker Straße 192-200 werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, denn die Erweiterung findet auf bereits versiegelten Flächen statt. Zur Bewertung der gegenwärtigen Situation sowie des geplanten Erweiterungsvorhabens liegt ein „Erläuterungsbericht zur Versickerung des Niederschlagswassers“ vor (*vgl. Erläuterungsbericht zur Versickerung des Niederschlagswassers von der Erweiterung der Gebäudeflächen auf dem Grundstück des REWE-Marktes an der Köpenicker Straße 192-200“, Stand 19.02.19).*

Gemäß o.g. Gutachten soll das Niederschlagswasser von den zusätzlichen Dachflächen, wie der Niederschlag von den bisherigen Gebäude- und Hofflächen, auf dem Grundstück versickert werden. Das Grundstück liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Zone IIIB des Wasserwerks Wuhlheide. Dementsprechend ist von Dachflächen, PKW-Stellplatzflächen mit Kundenverkehr und Verkehrsflächen nur eine Versickerung mit Oberbodenpassage (mind. 30 cm Mutterboden) genehmigungsfähig. Somit kommen als Versickerungsanlagen, wie bisher, nur eine Muldenversickerung bzw. eine Mulden-Rigolenversickerung in Frage. Allerdings ist aufgrund der geforderten Baumpflanzungen eine kombinierte Mulden-Rigolenversickerung nicht bzw. nur schwer zu realisieren. Folglich soll das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen über Sickermulden dem Untergrund zugeführt werden. Gegen die weitere Versickerung der Niederschläge mittels Sickermulden bestehen aus gutachterlicher Sicht aufgrund der guten Durchlässigkeit des Bodens, aufgrund des großen Flurabstandes des Grundwassers von mind. 3 m und den bisherigen Erfahrungen mit der Niederschlagsversickerung keine Bedenken. Die zu entwässernden Dach-, Verkehrs- und Stellplatzflächen weisen eine Größe von ca. 6.944 m² auf. Auf dem Grundstück stehen angrenzend an die Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie dem Gebäude insgesamt 667 m² an Sickerfläche zur Verfügung.

Zusammenfassend beschrieben ist auf dem Grundstück Köpenicker Straße 192-200 die Versickerung des Niederschlagswassers von den vorhandenen und den zusätzlichen Dachflächen sowie von den Verkehrs- und Stellplatzflächen über Sickermulden möglich. Die nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen angeschlossene **Versickerungsfläche ändert sich gegenüber dem Bestand nicht**. Die Sickermulden sind in den Grünflächen vorhanden oder sollen in der nördlichen Grünfläche parallel zur Balzerstraße angelegt und mit einer mind. 30 cm mächtigen Mutterbodenschicht als belebte Bodenzone abgedeckt werden. Die Sickermulden weisen bei einer Gesamtfläche von 667 m² und einer Muldentiefe von mind. 20 cm mit insgesamt 143,5 m³ ein ausreichendes Speichervolumen für das Niederschlagswasser auf. Gegen die dargestellte Versickerung der Niederschläge

mittels Sickermulden bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken. Das o.g. Gutachten wird im Rahmen der nächsten Beteiligung nachgereicht und mit ausgelegt.

Die funktionierende Bestandssituation wird als unkritisch bewertet, sodass kein zusätzlicher Bedarf an Festsetzungen bezogen auf Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung begründet wird.

Die zitierten gesetzlichen Vorgaben sind grundsätzlich und unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten. Ein weiteres Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht beauftragt. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wurde vielmehr durch die großzügigen Bauflächen ein flexibler Rahmen für die Bebauung vorgehalten und so der planerischen Vorsorge Rechnung getragen. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung bzw. den überbaubaren Grundstücksflächen und die auftretenden Bodenverhältnisse verhindern eine Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken nicht. Auf eine zeichnerische Festsetzung von Regenwasserbewirtschaftungsflächen im Bebauungsplan kann deshalb auf der Stufe des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Darüber hinaus wird in Betrachtung der überwiegend versiegelten Fläche im Sondergebiet und im Sinne einer klimagerechten Entwicklung die Festsetzung einer Dachbegrünung im Sondergebiet ergänzt. Dachbegrünungen erhöhen die Verdunstung, speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation. Das Berliner Abgeordnetenhaus hat 2017 beschlossen, die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung als wirksamen Teil der Klimafolgenanpassung voranzubringen. Grundsätzlich ist das Regenwasser den örtlichen Gegebenheiten entsprechend möglichst vor Ort zu bewirtschaften und somit dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen anstatt es abzuleiten. Hierzu ist das Regenwasser möglichst am Ort des Niederschlags zurückzuhalten, um es zu verdunsten (z.B. über Dach- und Fassadenbegrünung), es zu versickern oder es zu nutzen.

Denkmalschutz

Die Planzeichnung wird korrigiert und eine redaktionelle Änderung vorgenommen.

Die denkmalgeschützte Einfriedung wird mit dem Zeichen „D“ nach PlanZVO auf dem Schnittpunkt der beiden Grundstücke mit der Straßenbegrenzungslinie versehen.

Weitere Äußerungen betrafen im Wesentlichen Hinweise, die Gegenstand nachgeordneter Verfahren sind oder solche, die ergänzend mit in die Begründung aufgenommen werden und keine Auswirkungen auf den Planinhalt haben.

5. Fazit

Durch die Erweiterung des Sondergebiets um das Flurstück 1968 erfolgt eine Gebietstypänderung, welche die Korrektur der Planzeichnung erforderlich macht. Damit

sind die Grundzüge der Planung berührt. Demzufolge wird im nächsten Verfahrensschritt die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB** zeitgleich mit der **erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB** durchgeführt.

Die Textliche Festsetzung Nr. 1 zur Begrenzung der max. zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet wird angepasst, sodass die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.800 m² umgesetzt werden kann.

Eine Festsetzung zur Dachbegrünung im Sondergebiet wird ergänzt.

Soweit erforderlich, werden Erläuterungen und Nachweise in den nächsten Stufen der Bearbeitung ergänzt und gemäß dem Planungsstand fortgeschrieben.

Bebauungsplan Nr. XXI-29 „Am Balzerplatz“

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB
Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Mit Veröffentlichung am 14.05.21 im Amtsblatt Nr. 20, Seite 1766 wurde die Auslegung des Bebauungsplans XXI-29 vom 25.05.21 bis einschließlich 25.06.21 öffentlich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit E-Mail vom 25.05.21 davon in Kenntnis gesetzt.

Folgende Einwänder äußerten Anregungen und/oder Hinweise im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB:

Lfd. Nr. 01: Bürger 1 (BLN Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz)
Lfd. Nr. 02: Bürger 2

Die Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

lfd. Nr.	TÖB/Bürger / Datum Stellungnahme	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1.	Bürger 1 (BLN Berliner Landesarbeitsgemein- schaft Naturschutz) vom 21.06.21	1. Grünfest- setzungen, Dach- und Fassaden- begrünung	<p>1. Dach- und Fassadenbegrünung im Sondergebiet</p> <p>Mit der erneuten Auslegung des o. g. B-Plans und der darin enthaltenen Änderung einer Teilfläche vom allgemeinen Wohngebiet in Sondergebiet besteht die Möglichkeit die textlichen Festlegungen bzgl. Begrünung und Bepflanzung dieses Gebiets neu zu formulieren.</p> <p>Da der bereits vorhandene Nahversorger (Einzelhandel) den Wunsch geäußert hat, sich zu erweitern, sprich die vorhandenen Anlagen zu verändern bzw. zu ergänzen, sollten Begrünungen einfach in die Planung einzubinden und umzusetzen sein. Die textliche Festsetzung solcher Dach- und Fassadenbegrünungen ist gemäß §9 (1) Nr. 25 möglich.</p> <p>Die Notwendigkeit der Gestaltung der Gewerbefläche mit Grün (Bäume, Sträucher, Dach- und Fassadenbegrünung) kann u. E. nicht einfach auf die umliegende grüne Wohnbebauung (Waldgärten) und der Neugestaltung des Balzer Platzes abgewälzt werden. Im Gegenteil eine entsprechend grüne Gestaltung des Sondergebiets kann dazu beitragen, dass das Landschaftsbild verbessert und ergänzt wird. So würde sich die Bebauung des Sondergebiets besser in das umliegende Waldbaumsiedlungsgebiet einfügen und deren Begrünung zudem Feinstaub und CO2</p>	<p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>1. Dach- und Fassadenbegrünung im Sondergebiet</p> <p><u>Fassadenbegrünung:</u> Diesem Belang wird nicht gefolgt. Um die Gestaltungsmöglichkeiten der Fassaden im Sinne der planerischen Zurückhaltung (Anzahl, Größe und Platzierung von Fenstern etc.) nicht einzuschränken, wird eine Fassadenbegrünung nicht festgesetzt. Möglich ist diese überdies auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan.</p> <p><u>Dachbegrünung:</u> Diesem Belang wird gefolgt. Gemäß § 1a BauGB Satz 5 (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.</p> <p>Nach den Planungshinweisen zum Stadtklima von 2015 (FIS-Broker Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015“ (Umweltatlas)) befindet</p>

lfd. Nr.	TÖB/Bürger / Datum Stellungnahme	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
			<p>binden, die Umgebung kühlen sowie die Luft durch Verdunstung befeuchten und Sauerstoff produzieren. Hinzu kommt, dass sich gemäß</p> <p><i>„§1 BauGB die Verpflichtung ergibt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung von umweltschützenden Anforderungen (§1 Abs. 5 BauGB) und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu gewährleisten.“</i> (Begründung S. 26)</p> <p>Auch die bestehende thermische Situation <i>„Wärmebelastung am Tage“</i> kann durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung verbessert werden. (Begründung S. 36)</p> <p>Des Weiteren käme eine solche Begrünung auch den schwindenden Insekten, Wildbienen, Vögeln und Fledermäusen zugute. So können mit einer durchdachten Dachbegrünung Lebensräume für diese Arten geschaffen werden, indem - wie im Bezirk Lichtenberg im B-Plan 11-118 VE bereits praktiziert - nicht nur eine vielfältige Bepflanzung, sondern auch Totholzelemente und Sandbereiche geschaffen werden. Als gutes Beispiel verweisen wir gern auf das Projekt von Prof. Brenneisen der ZAHW1.</p> <p>Die Ergänzung der Pflanzliste mit Pflanzen für die Gestaltung der Dachflächen halten wir für erforderlich, z. B. Achilleas millefolium, Centaurea stoebe, Cichorium intybus, Hypochaeris radicata, Picris hieracio-ides, Tanacetum vulgare, - für</p>	<p>sich das Plangebiet innerhalb eines großen Siedlungsraums mit geringer bioklimatischer Belastung und geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Eine ungünstige thermische Situation besteht für den Balzerplatz sowie die meisten Straßen im Plangebiet. Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima verzeichnet den Plangeltungsbereich und sein Umfeld in den Analysekarten zum Bioklima als einen aktuell von Wärmebelastung am Tage betroffenen Siedlungsraum mit überwiegender Wohnnutzung.</p> <p>Der Maßnahmenkatalog zur Planungshinweiskarte Stadtklima (Umweltatlas, Ausgabe 2015) enthält sowohl für die Einfamilienhausgebiete im Plangebiet als auch für den Balzer Platz u.a. die Dach- und Fassadenbegrünung als mögliche Maßnahme.</p> <p>In Betrachtung der überwiegend versiegelten Fläche im Sondergebiet wird im Sinne einer klimagerechten Entwicklung die Festsetzung einer Dachbegrünung im Sondergebiet ergänzt.</p> <p>Dachbegrünungen verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse, indem sie zur Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf sowie zur Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen beitragen. Sie erhöhen die Verdunstung, speichern Regenwasser, reduzieren</p>

lfd. Nr.	TÖB/Bürger / Datum Stellungnahme	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
			<p>Trockenrasenvegetation: Centaurea stoebe, Helichrysum arenarium, Jasione montana, Knautia arvensis, Origanum vulgare, Thymusspec., Anchusa officinalis, Reseda lutea, Ballota nigra, Centaurea stoebe, Odontites vulgaris, Ballota nigra, Origanum vulgare, Odontites vulgaris, Knautia arvensis, aber auch Disteln, Kletten, Karden oder Königskerzen mit hohlen Stängeln.</p>	<p>Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation. Zudem fungieren Dachbegrünungen als Standorte für zahlreiche Pflanzen und dienen als Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tierarten.</p> <p>Bestandsgebäude genießen Bestandsschutz. Somit betrifft die Festsetzung lediglich das geplante Erweiterungsvorhaben des bestehenden Marktes im Sondergebiet sowie zukünftige bauliche Maßnahmen im Sondergebiet. Im Rahmen der Abwägung werden die naturschutzrechtlichen sowie die eingebrachten wirtschaftlichen Belange des betroffenen Eigentümers aufgenommen und berücksichtigt. Auch unter Betrachtung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für den Eigentümer ist die Dachbegrünung im Sondergebiet als langfristiges Ziel zu sichern.</p> <p><u>Forderung nach Ergänzung der Pflanzliste:</u> Die im Bebauungsplan aufgenommene Pflanzliste umfasst Baumarten, die im Sinne der Erhaltung des Waldbaumsiedlungsgebietes zu verwenden sind. Hierdurch soll die Qualität des Areals als durchgrünter Wohnstandort mit einem städtebaulich prägendem Waldbaumbestand gesichert werden. Die vorgeschlagenen Pflanzen sind dahingehend ausgewählt worden, um Spielraum für eine Gestaltung zu erlauben.</p>

lfd. Nr.	TÖB/Bürger / Datum Stellungnahme	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		<p>2. Schutzgut Pflanzen und Tiere</p> <p>3. Beleuchtungskonzept</p>	<p>2. Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht</p> <p>Da unklar ist, inwiefern die zukünftige Erweiterung des Sondergebiets mit großen gläsernen Fassaden umgesetzt wird, sind die Vorgaben des Senats bzgl. des vogelfreundlichen Bauens mit Glas und Licht zu beachten.</p> <p>3. Beleuchtungskonzept</p> <p>Zur Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse gehört auch der gesundheitsschonende Einsatz von Lichtquellen in unmittelbarer Umgebung. Der Verlust der Nacht(-ruhe) durch stark- bzw. blendend-abstrahlenden Leuchten führt zur Erhöhung des Risikos der Erkrankung des Herz-Kreislauf-Systems, was besonders für ältere Menschen schädlich ist. Ein angepasstes Lichtkonzept zu Gunsten der Gesundheit</p>	<p>Auf die Ergänzung der Pflanzliste um weitere Pflanzen für die Gestaltung der Dachflächen wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet, da diese städtebaulich nicht erforderlich ist.</p> <p>2. <u>Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht</u></p> <p>Diesem Belang wird gefolgt. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, um die frühzeitige Berücksichtigung des vogelfreundlichen Bauens mit Glas und Licht bereits bei der Objektplanung zu berücksichtigen. Ein Verzicht auf verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden kann mangels bodenrechtlichen Bezugs innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens nicht festgesetzt werden.</p> <p>3. <u>Beleuchtungskonzept</u></p> <p>Diesem Belang wird nicht gefolgt. Auch wenn die Festsetzungsmöglichkeit von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen grundsätzlich besteht, so ist hier eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB städtebaulich nicht erforderlich. Unabhängig vom Bebauungsplan sind gemäß LImSchG Bln Anlagen oder Bestandteile von Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 BImSchG, also z.B. Lichtreklamen, so zu errichten und zu betreiben, dass erhebliche Belästigungen verhindert</p>

lfd. Nr.	TÖB/Bürger / Datum Stellungnahme	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
			<p>der Menschen und der Insekten kann gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB textlich festgesetzt werden. Dabei sollte auf folgende Parameter geachtet werden.</p> <p><i>Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin; Spektrum ideal 540 - 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen - Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.</i></p>	<p>werden. Deshalb besteht innerhalb des Bebauungsplanes zusätzlich kein Erfordernis, ein Lichtkonzept zu erstellen. Zudem handelt es sich bei den zulässigen Nutzungen im Plangebiet nur um wohngebietsverträgliche Gewerbe und Einzelhandel. Der Einzelhandelsstandort prägt mit seinen Lichtreklamen bereits im Bestand die Situation vor, was zur gegenseitigen Rücksichtnahme in der Nachbarschaft verpflichtet. Außerdem liegen auch keine Anhaltspunkte für erhebliche Belästigungen durch Lichtimmissionen für das Plangebiet selbst vor. Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft sind auf der Stufe des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.</p> <p>Die Prüfung derartiger Anlagen erfolgt auf der Grundlage des LImSchG Bln auf der Ebene des Vollzugs der Planung. Sollten dennoch erhebliche Belästigungen auftreten, so sind diese zu prüfen und diesen ist ggf. mit ordnungsrechtlichen Mitteln zu begegnen.</p>
2	Bürger 2 vom 16.06.21	1. Flurstücks- zuordnung	1. Das uns südlich angrenzende gehörende neu gekaufte Flurstück 1968, auf dem wir zwischenzeitlich im Hinblick auf die geplante Erweiterung weitere Parkplätze errichtet haben, ist im Plan (Blatt 2) nicht in das Sondergebiet einbezogen worden.	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Planinhalt und Begründung werden korrigiert und ergänzt.</p> <p>1. Das Flurstück 1968 ist nach bereits erfolgtem Eigentümerwechsel in die Nutzung als Parkplatzerweiterungsfläche übergegangen und somit als Fläche dem Sondergebiet zuzuordnen. Die Planzeichnung wird dementsprechend korrigiert.</p>

lfd. Nr.	TÖB/Bürger / Datum Stellungnahme	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
		2. Erweiterung der Verkaufsfläche am Einzelhandelsstandort	2. Für die Erweiterung wurde eine Verkaufsfläche von rund 1.800 qm gutachterlich als verträglich nachgewiesen. Laut Bebauungsplan ist die zulässige Verkaufsfläche auf 20% der Grundstücksfläche begrenzt (Blatt 1). Bei unserer Grundstücksfläche von 8.886 qm wären dies lediglich 1.777,2 qm. Die Differenz beträgt 22,8 qm. Bei Zugrundelegung des ausgewiesenen Sondergebietes wäre die maximale zulässige Verkaufsfläche sogar nur 1.463,4 qm.	2. Am Standort Köpenicker Straße 192 in Berlin-Biesdorf befindet sich ein Verbrauchermarkt mit derzeit rd. 1.250 qm Verkaufsfläche. Es ist nunmehr geplant, den Markt um rd. 550 qm VKF auf rd. 1.800 qm VKF zu erweitern. Aus der Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens (Stand Januar 2017) geht hervor, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden kann. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ebenfalls Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Einzelhandelbetriebes der Nahversorgung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, dass das Vorhaben eine Verkaufsfläche von 2.000 m ² nicht überschreitet und für die umgebende Versorgungsstruktur nicht schädlich ist. Schädliche Auswirkungen auf die umgebende Versorgungsstruktur konnten bei einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes bei einer geplanten Verkaufsfläche von 1.800 m ² im vorliegenden Gutachten ausgeschlossen werden. Mit der TF Nr. 1a beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,2. Demzufolge würde diese Festsetzung rechnerisch der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 1.800 qm entgegenstehen.

lfd. Nr.	TÖB/Bürger / Datum Stellungnahme	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Die TF wird im Sinne der Sicherung der Funktionalität des Marktes sowie unter Berücksichtigung des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens dahingehend geändert, sodass die geplante Verkaufsfläche von 1.800 qm umgesetzt werden kann.</p> <p>Werden der Grundwert von 8.886 qm (Grundstücksfläche) und der Prozentwert von 1.800 qm (geplanter Verkaufsfläche) zugrunde gelegt, ergibt sich ein Prozentsatz von 20,257, aufgerundet 20,3.</p> <p>Grundwert: 8.886 Anteil: 1.803,858 Prozentsatz: 20,3%</p> <p>Die TF Nr. 1a wird wie folgt geändert: <i>„Im Sondergebiet beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 20,3 Prozent.“</i></p>

Bebauungsplan XXI-29 „Am Balzerplatz“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB

Übersicht der Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung

Mit Mail vom 25. Mai 2021 wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und seiner Begründung (Stand: Mai 2021) eingeholt. Es wurden von der Planung betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Abstimmungen mit bezirksinternen Fachbehörden fanden zuvor statt. Die Beteiligungsfrist endete am 26. Juni 2021.

Folgende Anzahl der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen und/oder Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB:

- Lfd. Nr. 01: Berliner Feuerwehr
- Lfd. Nr. 02: BVG Zentrale Leitungsverwaltung
- Lfd. Nr. 03: Berliner Wasserbetriebe (BWB)
- Lfd. Nr. 04: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Lfd. Nr. 05: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) Gemeinsame Landes-planungsabteilung Berlin-Brandenburg, Ref. GL 5
- Lfd. Nr. 06: IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ - Berlin
- Lfd. Nr. 07: LAGetSi Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit
- Lfd. Nr. 08: Vattenfall Wärme Berlin AG
- Lfd. Nr. 09: Vattenfall Europe Business Services GmbH Immobilien Berlin
- Lfd. Nr. 10: SenFin, Abt. I Vermögen und Beteiligung
- Lfd. Nr. 11: SenWiEnBE (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe)
- Lfd. Nr. 12: SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen)
- Lfd. Nr. 13: SenUVK (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima-schutz), Abt. IV C ÖPNV- Infrastrukturplanung und Kreuzungsrecht

- Lfd. Nr. 14: SenUVK (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz), Abt. IV B
- Lfd. Nr. 15: SenUVK (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz), Abt. V - Tiefbau
- Lfd. Nr. 16: SenUVK (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz), IC 31 - Immissionsschutz/ Lärminderungsplanung
- Lfd. Nr. 17: SenUVK (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz), Abt. II D, Wasserbehörde
- Lfd. Nr. 18: SenKultEuropa, Landesdenkmalamt Berlin LDA 23

Die Stellungnahmen und Hinweise mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

lfd. Nr.	TÖB / Datum Stellungnahme	Schlagwort	Stellungnahmen	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1.	Berliner Feuerwehr vom 16.06.2021	Erreichbarkeit durch Feuerwehr und Löschwasserversorgung	<p>Keine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr mit dem bisherigen Planungsstand des Bebauungsplans bzw. des übergeordneten Bauvorhabens TVO möglich. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.</p> <p>Löschwasserentnahmestellen sind bei jeglichen Bauvorhaben zu schützen und müssen für die Feuerwehr zu jeder Tages- und Nachtzeit sowie bei jeder Witterung, unabhängig von Besitzverhältnissen, immer nutzbar sein.</p> <p>Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit von Grundstücken über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge und Einsatzkräfte der Berliner Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken muss zu jeder Tages- und Nachtzeit sowie bei jeder Witterung gewährleistet sein.</p> <p>Bereits bestehende Flächen für die Feuerwehr auf den betreffenden Grundstücken müssen erhalten bleiben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p> <p>Sie sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren (Baugenehmigung).</p>

			<p>Entsprechend der beabsichtigten Bebauung notwendig werdende Geh- und Fahrrechte zum Erreichen der Anschlussgrundstücke müssen gesichert bleiben.</p> <p>Im Zuge der Folgeplanung zu geplanten Bauvorhaben auf den o.g. Flächen, ist die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren zu gegebener Zeit zu beteiligen. Zusätzlicher Hinweis auf Merkblatt „Brandschutz auf Baustellen“ zur Sicherung der Erreichbarkeit und Löschwasserversorgung bestehender Gebäude während einer Bauphase.</p>	
2	BVG Zentrale Leitungsverwaltung vom 21.06.2021	Netzentwicklung/ Verkehrende Omnibuslinien	<p><i>Stellungnahme Netzentwicklung:</i> Aus Sicht der Angebotsplanung ergehen keine Hinweise zum vorliegenden B-Planentwurf.</p> <p><i>Stellungnahme Bereich Omnibus:</i> Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Vorsorglich weisen wir auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass der Bebauungsplan so umgesetzt wird, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien weiterhin planmäßig verkehren können. Die Bedien- und Erreichbarkeit der Bushaltstellen in diesem Bereich muss gewährleistet bleiben.</p>	<p>Keine Hinweise und Bedenken zum B-Planentwurf.</p> <p>Der Hinweis auf die Vorgehensweise bei Maßnahmen, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren. Sie können in diesem Detailierungsgrad nicht in die Begründung aufgenommen werden.</p>

			<p>Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits einen Ortstermin anzuberaumen. Dabei sind unsere Vorlaufzeiten von 12 Wochen bei Umleitungen bzw. 10 Werktagen bei Haltstellenverlegungen ab Zugang der verkehrsrechtlichen Anordnung zu beachten.</p>	
3	<p>Berliner Wasserbetriebe (BWB) vom 18.06.2021</p>	<p>Trinkwasser- und Löschwasserversorgung</p>	<p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.</p> <p>Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.</p> <p>In der Schwabenallee befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 250. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die in den umliegenden öffentlichen Straßen vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung. Die in der Köpenicker Straße vorhandene Trinkwasserhauptleitung DN 910 steht für Anschlusszwecke nicht zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren. Es ergibt sich keine Auswirkung auf den Planinhalt. In der Begründung werden entsprechende Hinweise aufgenommen.</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>Es wird darum gebeten, in der Begründung zum Bebauungsplan unter V 6. Änderung der Planungsziele (Verfahren) auf Seite 74 zur Regenwasserableitung Folgendes zu ergänzen: Bei einer rohrgelassenen Ableitung des anfallenden Regenwassers der Köpenicker Straße kann eine Einleitung in die Wuhle nur über neu zu errichtende Regenwasserbehandlungs- und rückhaltanlagen gewährleistet werden. Für die Errichtung der Anlagen müssen Flächen bereitgestellt werden.</p> <p>Die Entwässerung aller Nebenstraßen im Geltungsbereich muss dezentral über Muldenversickerung erfolgen. Grundsätzlich gilt, dass für die Versickerung von Regenwasser der öffentlich gewidmeten Straßen im Seitenbereich je nach Straßenprofil im Regelfall ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von 3,00 m erforderlich ist. Das Regenwasserkonzept muss überarbeitet werden.</p>	<p>Mit Ausnahme des Balzer Platzes werden im Bebauungsplan lediglich klarstellend die im Bestand vorhandenen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert und festgesetzt werden. Ein Ausbau oder die Veränderung des Straßenkörpers wird durch die Festsetzung nicht vorbereitet. Bei den öffentlichen Straßen und der Ableitung des anfallenden Regenwassers handelt es sich um eine funktionierende Bestandssituation. Entgegen der Forderung wird deshalb das Regenwasserkonzept nicht überarbeitet.</p>
--	--	--	---

		<p>Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wasserwerke Wuhlheide / Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 § 8 „Schutz der Zone IIIB“ müssen bei diesem Bauvorhaben eingehalten werden. Insbesondere muss auf die Dichtheit der Abwasseranlagen geachtet werden. Diese sind nach Errichtung und wiederkehrend alle 20 Jahre auf Dichtheit durch Sachverständige zu prüfen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist verboten, sofern ein Versickern durch ausreichend große Auffangbehälter nicht sicher verhindert werden kann. Das Instandsetzen, Warten und Reinigen von Kraftfahrzeugen oder Maschinen auf wasserdurchlässigen Flächen, insbesondere das Wagenwaschen und die Durchführung von Ölwechseln sind in dieser Schutzzone verboten. Die Nutzung von Erdwärme (z. B. für eine Erdwärmeheizung) ist nicht erlaubt. Größere Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben, sind zu vermeiden. Die Stellflächen für Kraftfahrzeuge müssen wasserundurchlässig hergestellt werden. Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Abteilung II D 1 muss mit einbezogen und eine Genehmigung bzw.</p>	<p>Die Hinweise über die Tatbestände im Wasserschutzgebiet werden in der Begründung ergänzt, soweit noch nicht ausgeführt (Kapitel I 2.7 und II 2.1.4).</p>
--	--	---	---

		<p>eine Befreiung von den Verboten eingeholt werden. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten.</p> <p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p> <p>Um frühzeitige Kontaktaufnahme des Investors mit der BWB wird für ein Bauvorhaben gebeten, welches Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht. Solche Neu- oder Umbaumaßnahmen sind zeitlich zu berücksichtigen - insbesondere, wenn sie mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens achtzehn Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.	
--	--	---	--

			<ul style="list-style-type: none"> • Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbau- pläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor. • Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trink- wasser- oder Abwassernetz angeschlossen wer- den sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Be- darfsangaben vor. • Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbei- ten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tra- gen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahme- erklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor. 	
4	Bundesamt für Infra- struktur, Umwelt- schutz und Dienst- leistungen der Bun- deswehr vom 01.06.2021	Belange der Landesvertei- digung	<p>Durch die Planung werden Belange der Bundes- wehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbe- haltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechts- lage bestehen zu der Planung seitens der Bundes- wehr als Träger öffentlicher Belange keine Ein- wände.</p> <p>Hinweis: Sofern eine Höhe von 113,9 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen.</p>	<p>Keine Hinweise und Bedenken zum B-Planentwurf. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt.</p>
5	Ministerium für Infra- struktur und Landes- planung (MIL)	Ziele und Grundsätze der Raum- ordnung	<p>Wegen der wesentlichen Änderung der Bewer- tungsgrundlage (Inkrafttreten des LEP HR) seit un- serer letzten Stellungnahme zum BP XXI-29 vom</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Planin- halt. Die Begründung wird im Kapitel I 3.1 ergänzt.</p>

<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Referat GL 5 vom 24.06.2021</p>		<p>15.11.2011 ist eine Neubewertung der Planungsabsicht, bezogen auf die aktuellen Ziele der Raumordnung, angezeigt: Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Außerdem soll der vorhandene großflächige Nahversorgungsstandort (ein Vollsortimenter) gesichert und von 1.250 auf 1.800 m² erweitert werden. Das ca. 16 ha große Plangebiet liegt beiderseits der Köpenicker Straße im südlichen Ortsteil von Biesdorf. Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung, für dessen Entwicklung die Kommunen einen umfassenden Spielraum haben. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.</p> <p>Der geplante Nahversorgungsstandort liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, so dass hinsichtlich der Festsetzung zum Einzelhandel die Ziele 2.13 und 2.14 LEP HR maßgebend sind. Auf Grund der getroffenen textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (nahversorgungsrelevantes Kernsortiment mit 10 % Randsortiment) sind die Ziele der Raumordnung beachtet. Dies wird auch in der beigefügten Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens dargelegt. Da diese im Januar</p>	<p>Die beigefügte Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens wurde im Januar 2017 erstellt und bezog sich zum damaligen Zeitpunkt auf den im Jahr 2017 geltenden LEP B-B, welcher heute obsolet ist und seit 2019 vom aktuell geltendem LEP HR abgelöst wird.</p> <p>Nach den Bestimmungen des LEP B-B waren folgende Kriterien für die Zulässigkeit des geprüften Vorhabens im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse von Bedeutung: Konzentrationsgebot, raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot sowie das Integrationsgebot. Gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP B-B waren großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an Standorten in <i>Städtischen Kernbereichen</i> zulässig. Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen war abweichend davon auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines festgelegten zentralen Versorgungsbereichs. Insofern handelte es sich nicht um einen Städtischen Kernbereich</p>
--	--	---	--

		<p>2017 erstellt wurde, wird darin Bezug genommen auf den zu diesem Zeitpunkt geltenden LEP B-B. Deshalb ist in der Begründung noch eine planerische Überleitung zu den Zielen und Grundsätzen des LEP HR erforderlich.</p> <p>Die beabsichtigte Bauleitplanung ist bei o.g. Ergänzung aus landesplanerischer Sicht zulässig.</p>	<p>nach LEP B-B. Das Vorhaben dient jedoch der Nahversorgung und auch der Ausnahmetatbestand der Lage in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich war hier erfüllt.</p> <p>Die Verkaufsfläche des Betriebs liegt nach Umsetzung des Vorhabens mit 1.800 m² VKF (mit deutlich mehr als 75 % nachversorgungsrelevanter Sortimente) unterhalb des für die Metropole Berlin heranzuziehenden Schwellenwerts von 5.000 m², bis zu dem großflächige Einzelhandelsansiedlungen noch als Nahversorger gelten können.</p> <p>Der Vorhabenstandort ist im Umfeld von Wohngebieten umgeben und ist von diesen auch fußläufig erreichbar. Die Nähe zu einer Bushaltestelle sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Für die angrenzenden Wohngebiete erfüllt das Vorhaben perspektivisch eine Nahversorgungsfunktion und ist als integriert zu bezeichnen.</p> <p>Die Verträglichkeitsanalyse beschreibt, dass der Vorhabenstandort zwar nicht in einem <i>Städtischen Kernbereich</i> gemäß LEP B-B liegt, jedoch die Ausnahmetatbestände für einen Nahversorger erfüllt sind. Demnach entspricht das geplante Vorhaben dem städtebaulichen Integrationsgebot gemäß damals geltendem LEP B-B.</p>
--	--	---	---

				<p>Gemäß der Ziele 2.13 und 2.14 des derzeit geltenden LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 1 Nummer 1.2 nur in <i>zentralen Versorgungsbereichen</i> zulässig (Integrationsgebot). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der <i>zentralen Versorgungsbereiche</i> zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der <i>zentralen Versorgungsbereiche</i> zulässig.</p> <p>Gemäß Plansatz Z 2.14 ist der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot).</p> <p>Auf Grund der getroffenen textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (nahversorgungsrelevantes Kernsortiment mit 10 % Randsortiment) sind die Ziele</p>
--	--	--	--	---

				der Raumordnung beachtet und das geplante Erweiterungsvorhaben ist auch mit den Zielen und Grundsätzen des geltenden LEP HR vereinbar.
6	IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ - Berlin vom 07.06.2021		Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.	Keine Hinweise und Bedenken zum B-Planentwurf.
7	LAGetSi Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit vom 24.06.2021	Immissionschutzrechtl. Genehmigungsverfahren	Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.	Keine Hinweise und Bedenken zum B-Planentwurf.
8	Vattenfall Wärme Berlin AG vom 17.06.2021	Technische Infrastruktur	In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden.	Keine Hinweise und Bedenken zum B-Planentwurf.

9	<p>Vattenfall Europe Business Services GmbH Immobilien Berlin vom 25.06.2021</p>	<p>Technische Infrastruktur</p>	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen sowie die Netzstationen N53256 und N34070 und die Übergabestation Ü30257 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Auf dem B-Plangebiet befinden sich diverse 10kV-, 1kV-, Fernmelde- und Beleuchtungskabel jedoch vorwiegend in öffentlichen Gehwegen. Die Kabel-Verteiler-Schränke 05014, 05113, 30194 und 50195 sind ebenfalls auf den Gehwegen errichtet worden.</p> <p>Die Zuführungstrasse zu der Netzstation N53256, die Übergabestation Ü30257 und 1kV-Kabel, die der Versorgung von Hausanschlüssen in einer privaten Anliegerstraße dienen verlaufen/befinden sich auf privatem Gelände.</p> <p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt.</p>
10	<p>SenFin Abt. I Vermögen und Beteiligung vom 29.06.21</p>		<p>Gegen die Planung bestehen im Grundsatz keine Bedenken.</p>	<p>Keine Hinweise und Bedenken zum B-Planentwurf.</p>

11	Sen WiEnBE (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe) vom 15.06.21		Zur Planung bestehen keine Bedenken.	Keine Hinweise und Bedenken zum B-Planentwurf.
12	SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen) vom 21.06.21		Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional-planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Bitte fügen Sie in die Begründung noch das aktuelle Zitat Flächennutzungsplan Berlin ein: Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147).	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.
13	SenUVK (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) Abt. IV C ÖPNV-Infrastrukturplanung und Kreuzungsrecht Vom 14.06.21	ÖPNV-Infrastrukturplanung und Kreuzungsrecht	seitens der Abt. IV C von SenUVK besteht zu dem Bebauungsplan XXI-29 keine Betroffenheit.	Keine Hinweise und Bedenken zum B-Planentwurf.

		<p>- Auf der Zimmermannstraße verkehrt eine Buslinie, die eine West-Ost-Querverbindung zwischen den Ortsteilen darstellt.</p> <p>- Es sollte auf die im Bedarfsplan zum NVP 2019-2023 auf S. 91 gelistete Nahverkehrstangente (NVT) zwischen Springpfuhl und Grünauer Kreuz hingewiesen werden. Diese wird weitgehend parallel zur TVO - und somit auch dicht am B-Plan-Gebiet entlang - verlaufen. Entsprechende Hinweise sollten auch in den Textabschnitten zur TVO (z.B. auf S. 17 und S. 39 der Begründung) ergänzt werden.</p> <p>Zurzeit ist keine Anbindung der Balzerstraße an die TVO geplant. Mit der Errichtung einer Trasse für die Nahverkehrstangente gibt es langfristig jedoch den Bedarf einer Verbindung zu einem Bahnhof der Nahverkehrstangente für den Umweltverbund, Rad- und Fußverkehr sowie möglicherweise einer ÖPNV-Zubringerfunktion beispielsweise durch eine Buslinie. Inwiefern eine solche Verbindung dann über den Balzerweg auch eine ortsteilverbindende Funktion zwischen Biesdorf und Karlshorst erfüllen könnte und in welcher Lage diese Verbindung dann sinnvoll ist, bleibt zukünftigen Planungen im Zusammenhang mit der Nahverkehrstangente vorbehalten.</p>	
--	--	--	--

		<p>Fußverkehr:</p> <p>Mit der erneuten öffentlichen Auslegung des B-Planes XXI-29 wird im Wesentlichen die Planungszieländerung mit der Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel der Nahversorgung umgesetzt. Weitere Änderungen gehen jedoch gleichfalls mit der erneuten Auslegung einher. Für die Erschließung der Grundstücke der Blockinnenbereiche östlich der Köpenicker Straße war in einer vorherigen Planungsvariante eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) als Erschließungsweg mit 6 m Breite vorgesehen. Die rückwärtigen Erschließungsflächen wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung zurückgenommen, da die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksflächen bereits über die straßenbegleitenden Grundstücke bzw. Grundstücksflächen gesichert waren. Die Erschließung erfolgt nun, wie bei den Blockinnenbereichen westlich der Köpenicker Straße, über die straßenanliegenden Grundstücke durch sogenannte „Hammerstiele“ zu Hammergrundstücken bzw. durch Baulast auf den an der Straße gelegenen Grundstücken. Auf die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder alternativ auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurde daher verzichtet (S. 18). Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch ge-</p>	<p>Fußverkehr:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergibt sich keine Auswirkung auf den Planinhalt.</p> <p>Hierbei handelt es sich um kleinteilige private Grundstücke innerhalb des Einfamilienhausgebietes westlich und östlich der Köpenicker Straße. Die Erschließung ist über die straßenanliegenden Grundstücke durch sogenannte „Hammerstiele“ zu Hammergrundstücken bzw. durch Baulast auf den an der Straße gelegenen Grundstücken gesichert. Auf die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oder alternativ auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wurde daher verzichtet (S. 18). Es besteht kein zusätzlicher Regelungsbedarf.</p> <p>Gemäß § 52 Abs. 6 MobG BE werden im Fußverkehrsplan Vorgaben zu Blockdurchwegungen entwickelt, die auch bei städtebaulichen Verträgen und bei Verfahren der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Ein Fußverkehrsplan i.S.d. § 52 Abs. 6 MobG BE, dessen Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden könnten, existiert jedoch derzeit noch nicht.</p>
--	--	---	--

		<p>geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) soll gem. § 50, Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden soll dies zukünftig auch bei städtebaulichen Verträgen und bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52, Abs. 6 MobG BE). Zusätzlich zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wären Wegeverbindungen ermöglicht worden, die abseits der Hauptstraßen geführt worden wären. Forderungen, die sich aus dem Mobilitätsgesetz, Teil Fußverkehr, ergeben, konnten zu früheren Zeitpunkten selbstverständlich noch nicht berücksichtigt werden. Daher wird an dieser Stelle auf die Erfordernisse von Blockdurchwegungen hingewiesen, auch mit dem Wissen, dass die Planungen obsolet sind. Durch die Entwicklung des Balzerplatzes soll eine Kommunikations- und Aufenthaltsfläche für die Anwohnenden in Biesdorf-Süd entstehen. Die Fläche wird als öffentlicher Platz festgesetzt, die Platzgestaltung wird offen gehalten. Aus Sicht des Fußverkehrs ist die Schaffung einer Aufenthaltsfläche zu begrüßen, da das Mobilitätsgesetz auch das Ziel hat, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, in dem Orte der Begegnung, des Verweilens, der Erholung, der Kommunikation und des Spielens nutzbar gemacht werden (§ 4, Abs. 5 MobG BE). Jedoch reicht die reine</p>	
--	--	--	--

			<p>Festsetzung als öffentlicher Platz nicht aus. Konsequenterweise sollte dieser dann auch entsprechend geplant und umgesetzt werden. Südlich des Platzbereiches wird sich ein verkehrsberuhigter Bereich anschließen. Auch dies ist aus Sicht des Fußverkehrs begrüßenswert.</p>	
15	<p>SenUVK Abt. V - Tiefbau vom 15.06.21</p>	<p>Beleuchtung</p>	<p>Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, DG-AL, Eichenstraße 3A, 12435 Berlin, Telefon 030/49202 8100 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.</p> <p>Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers. Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG). Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. Die Kosten für</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren. Es ergibt sich keine Auswirkung auf den Planinhalt. In der Begründung werden entsprechende Hinweise aufgenommen.</p>

			die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen.	
16	SenUVK IC 31 - Immissionsschutz/ Lärminderungs- planung vom 22.06.21	Luftreinhaltepläne, Lärminderungsplanung	<p><i>Luftreinhaltepläne:</i> Aus lufthygienischer Sicht gibt es keine Anmerkungen.</p> <p><i>Lärminderungsplanung:</i> Bei der Planung und Neugestaltung des öffentlichen Platzes sollten auch akustische Kriterien bei der Bewertung und Bearbeitung des Themas Aufenthaltsqualität aufgenommen werden. Die akustischen Kriterien bezüglich der Aufenthaltsqualität sollten dabei Maßnahmen zur Verbesserung der akustischen Qualität einbeziehen. Dies kann beispielsweise die akustisch optimierte Anordnung von Gebäudeteilen, von Schallschutzwänden, von Stadtmöbeln, Informationstafeln oder akustischen Informationsangeboten sein, mit denen die Aufmerksamkeit gelenkt wird oder ruhige Nischen geschaffen und gut genutzt werden können. Auch Geländeerhebungen und -vertiefungen tragen zu einer Verbesserung der akustischen Qualität von Freiräumen bei. Möglich wäre auch die Schaffung bzw. Verbesserung von Bedingungen für Naturgeräusche (wie Blätterrauschen, Wassergeräusche, Vogelstimmen) zum Beispiel durch Grünqualitäten, Anlagen mit sich bewegendem Wasser und Nisthilfen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren. Es ergibt sich keine Auswirkung auf den Planinhalt. In der Begründung werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

			<p><i>Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor anlagenbezogenem Lärm:</i></p> <p>Ich bitte Sie zu beachten, dass eine in der Regel, trotz fehlender Zuständigkeit, erfolgte Betrachtung des anlagenbezogenen Lärmschutzes derzeit aufgrund fehlender personeller Ressourcen nicht möglich ist. Ich bitte Sie darum, verstärkt Ihr Umweltamt einzubeziehen.</p>	
17	SenUVK - Abt. II D Wasserbehörde vom 18.06.21		<p>Nach II 3.1, S. 47 der Begründung soll für das Plangebiet ein Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser vorliegen, das den Planunterlagen nicht beilag. Insoweit kann nicht beurteilt werden, ob die Niederschlagsentwässerung in Übereinstimmung mit den Belangen des Grundwasserschutzes (Wasserschutzgebiet) für das Plangebiet gesichert ist.</p> <p>Nach den Ausführungen in der Begründung existiert ein Konzept zur Entwässerung einzelner Verkehrsflächen von den BWB (s. S. 74), aus dem Planmaterial geht jedoch nicht hervor, ob und in welchem Umfang die Konzeptmaßnahmen umgesetzt wurden. Auch wenn aufgrund der vorherrschenden guten Versickerungsbedingungen die Entwässerung der Bestandsbebauung mit geringer GRZ grundsätzlich möglich erscheint, muss ich feststellen, dass die Entwässerungssituation des gesamten Plangebietes anhand des Planmaterials nicht abschließend bewertet werden kann.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei den öffentlichen Straßen und der Ableitung des anfallenden Regenwassers handelt es sich um eine funktionierende Bestandssituation. Entsprechend Abschnitt V 6. liegt für die öffentlichen Verkehrsflächen ein Regenentwässerungskonzept von den BWB vor, wonach die Ableitung des Regenwassers über Regenrückhaltebecken an der Wuhle sowie über Flachmulden in der Elsenallee, der Dankratstraße und der Alberichstraße erfolgen soll.</p> <p>Auf den privaten Grundstücken ist durch den hohen Anteil unversiegelter Flächen sowie durch das Vorhandensein von Braunerdeböden eine dezentrale Versickerung möglich. Hierdurch ist auch die Grundwasserneubildung gewährleistet. Die Versickerungsbedingungen im Plangebiet sind grundsätzlich gut, der Abstand zum Bemessungsgrundwasserstand ist für eine breitflächige Versickerung im überwiegenden Teil des Plange-</p>

			<p>Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen</p> <p>Das Plangebiet ist lediglich teilweise durch eine Regenwasserkanalisation erschlossen, erstaufnehmendes Gewässer ist die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung) präferiert.</p> <p>Die Versickerungsbedingungen im Plangebiet sind grundsätzlich gut, der Abstand zum Bemessungsgrundwasserstand ist für eine breitflächige Versickerung im überwiegenden Teil des Plangebietes ausreichend, im Norden auch für Muldenversickerungen. Zu beachten ist, dass sich das Plangebiet vollständig im Wasserschutzgebiet befindet.</p> <p>Es ist jedoch zu beachten, dass bei baulichen Veränderungen im Plangebiet 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 Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.</p>	<p>bietes ausreichend, im Norden auch für Muldenversickerungen. Altlastenverdachtsflächen sind nicht innerhalb des Plangebietes erfasst.</p> <p>Durch das geplante Erweiterungsvorhaben des Nahversorgers auf dem Grundstück Köpenicker Straße 192-200 werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, denn die Erweiterung findet auf bereits versiegelten Flächen statt.</p> <p>Zur Bewertung der gegenwärtigen Situation sowie des geplanten Erweiterungsvorhabens liegt ein „Erläuterungsbericht zur Versickerung des Niederschlagswassers“ vor (<i>vgl. Erläuterungsbericht zur Versickerung des Niederschlagswassers von der Erweiterung der Gebäudeflächen auf dem Grundstück des REWE-Marktes an der Köpenicker Straße 192-200“, Stand 19.02.19</i>). Gemäß Gutachten soll das Niederschlagswasser von den zusätzlichen Dachflächen, wie der Niederschlag von den bisherigen Gebäude- und Hofflächen, auf dem Grundstück versickert werden. Das Grundstück liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Zone IIIB des Wasserwerks Wuhlheide. Dementsprechend ist von Dachflächen, PKW-Stellplatzflächen mit Kundenverkehr und Verkehrsflächen nur eine Versickerung mit Oberbodenpassage (mind. 30 cm Mutterboden) genehmigungsfähig. Somit kommen als Versickerungsanlagen, wie bisher, nur eine Muldenversickerung bzw. eine Mulden-Rigolenversickerung in Frage. Allerdings ist aufgrund der geforderten Baumpflanzungen eine</p>
--	--	--	--	---

		<p>Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (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 den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:</p> <p>Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung wie der Wuhle gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.</p> <p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Tech-</p>	<p>kombinierte Mulden-Rigolenversickerung nicht bzw. nur schwer zu realisieren. Folglich soll das Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen über Sickermulden dem Untergrund zugeführt werden. Gegen die weitere Versickerung der Niederschläge mittels Sickermulden bestehen aus gutachterlicher Sicht aufgrund der guten Durchlässigkeit des Bodens, aufgrund des großen Flurabstandes des Grundwassers von mind. 3 m und den bisherigen Erfahrungen mit der Niederschlagsversickerung keine Bedenken. Die zu entwässernden Dach-, Verkehrs- und Stellplatzflächen weisen eine Größe von ca. 6.944 m^2 auf. Auf dem Grundstück stehen angrenzend an die Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie dem Gebäude insgesamt 667 m^2 an Sickerfläche zur Verfügung.</p> <p>Zusammenfassend beschrieben ist auf dem Grundstück Köpenicker Straße 192-200 die Versickerung des Niederschlagswassers von den vorhandenen und den zusätzlichen Dachflächen sowie von den Verkehrs- und Stellplatzflächen über Sickermulden möglich. Die nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen angeschlossene Versickerungsfläche ändert sich gegenüber dem Bestand nicht. Die Sickermulden sind in den Grünflächen vorhanden oder sollen in der nördlichen Grünfläche parallel zur Balzerstraße angelegt und mit einer mind. 30 cm mächtigen Mutterbodenschicht als belebte Bodenzone abgedeckt werden. Die Sickermul-</p>
--	--	--	---

		<p>nik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt. 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. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p> <p>Begründung: 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</p>	<p>den weisen bei einer Gesamtfläche von 667 m² und einer Muldentiefe von mind. 20 cm mit insgesamt 143,5 m³ ein ausreichendes Speichervolumen für das Niederschlagswasser auf. Gegen die dargestellte Versickerung der Niederschläge mittels Sickersmulden bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken. Das o.g. Gutachten wird im Rahmen der nächsten Beteiligung nachgereicht und mitausgelegt.</p> <p>Die funktionierende Bestandssituation wird als unkritisch bewertet, sodass kein zusätzlicher Bedarf an Festsetzungen bezogen auf Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung begründet wird. Die zitierten gesetzlichen Vorgaben sind grundsätzlich und unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten. <u>Ein weiteres Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht beauftragt.</u></p> <p>Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wurde vielmehr durch die großzügigen Bauflächen ein flexibler Rahmen für die Bebauung vorgehalten und so der planerischen Vorsorge Rechnung getragen. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung bzw. den überbaubaren Grundstücksflächen und die auftretenden Bodenverhältnisse verhindern eine Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken nicht. Auf eine zeichnerische Festsetzung von Regenwasserbewirtschaftungsflächen im Bebauungsplan kann deshalb auf der Stufe des Bebauungsplanes verzichtet werden.</p>
--	--	--	---

		<p>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. Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).</p> <p>Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG -) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl</p>	<p>Darüber hinaus wird in Betrachtung der überwiegend versiegelten Fläche im Sondergebiet und im Sinne einer klimagerechten Entwicklung die Festsetzung einer Dachbegrünung im Sondergebiet ergänzt. Dachbegrünungen erhöhen die Verdunstung, speichern Regenwasser, können Niederschlagsabflussspitzen reduzieren und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation. Das Berliner Abgeordnetenhaus hat 2017 beschlossen, die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung als wirksamen Teil der Klimafolgenanpassung voranzubringen. Grundsätzlich ist das Regenwasser den örtlichen Gegebenheiten entsprechend möglichst vor Ort zu bewirtschaften und somit dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen anstatt es abzuleiten. Hierzu ist das Regenwasser möglichst am Ort des Niederschlags zurückzuhalten, um es zu verdunsten (z.B. über Dach- und Fassadenbegrünung), es zu versickern oder es zu nutzen.</p>
--	--	--	---

		<p>der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). 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 Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p> <p>Grundwasserschutz/Wasserschutzgebiet Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Kaulsdorf. Demnach sind die entsprechenden Ge- und Verbote der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf) vom 11.10.1999 zu beachten. Grundsätzlich ist bei jeglichen Maßnahmen mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige</p>	
--	--	---	--

		<p>Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern.</p> <p>Eine Versickerung von gering belastetem Niederschlagswasser ist ausschließlich oberirdisch und auf altlastenfreien Flächen möglich.</p> <p>Hinsichtlich der bekannten, begrenzten Aufnahmekapazität der Vorflut sowie der, für die abschließende Beurteilung nicht vollständigen Informationslage muss im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den BWB und der Wasserbehörde, das Entwässerungskonzept konkretisiert werden, welches umsetzungsfähige und wasserrechtlich zulassungsfähige Maßnahmen formuliert, den erforderlichen abflusswirksamen Flächenbedarf benennt und diesen sowie die Entwässerungsanlagen im Plangebiet verortet.</p> <p>Niederschlagswasserentwässerung</p> <p>Gemäß Abschnitt 3.3 sollen Flächen entsiegelt, Dach-, Hof- und Wandbegrünungen erhöht werden und die Regenwasserbewirtschaftung dezentral erfolgen. Diese Maßnahmen werden grundsätzlich befürwortet. Die in Abschnitt II 2.1.4 beschriebene Vorsorge des Grundwassers aufgrund der Lage im WSG Wuhlheide/Kaulsdorf Zone III B sind zu beachten (s.o.).</p> <p>Entsprechend Abschnitt V 6. soll für die öffentlichen Verkehrsflächen ein Regenentwässerungs-</p>	
--	--	---	--

			<p>konzept vorliegen. Dieses berücksichtigt die Ableitung in die Wuhle als auch die Versickerung über Mulden. Auf den Grundstücken ist demnach eine dezentrale Versickerung möglich. Das Regenentwässerungskonzept liegt nicht vor und sollte zur Prüfung durch die Wasserbehörde nachgereicht werden, um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können.</p>	
18	<p>SenKultEuropa Landesdenkmalamt Berlin LDA 23</p> <p>vom 27.05.21</p>	<p>Denkmal- schutz und Denkmal- pflege</p>	<p>Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal × Köpenicker Straße 207, Wohnhaus mit Einfriedung, um 1900 (OBJ-Dok-Nr.: 09045520).</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 02.02.2021 und bedanken uns für die Umsetzung der engen Baukörperfestsetzung. Mit redaktionellem Hinweis möchten wir bitten, auch die denkmalgeschützte Einfriedung mit dem Zeichen „D“ nach PlanZVO zu versehen, am besten auf dem Schnittpunkt der beiden Grundstücke mit der Straßenbegrenzungslinie.</p> <p>Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftre-</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Die Planzeichnung wird korrigiert und die redaktionelle Änderung vorgenommen.</p> <p>Die denkmalgeschützte Einfriedung wird mit dem Zeichen „D“ nach PlanZVO auf dem Schnittpunkt der beiden Grundstücke mit der Straßenbegrenzungslinie versehen.</p>

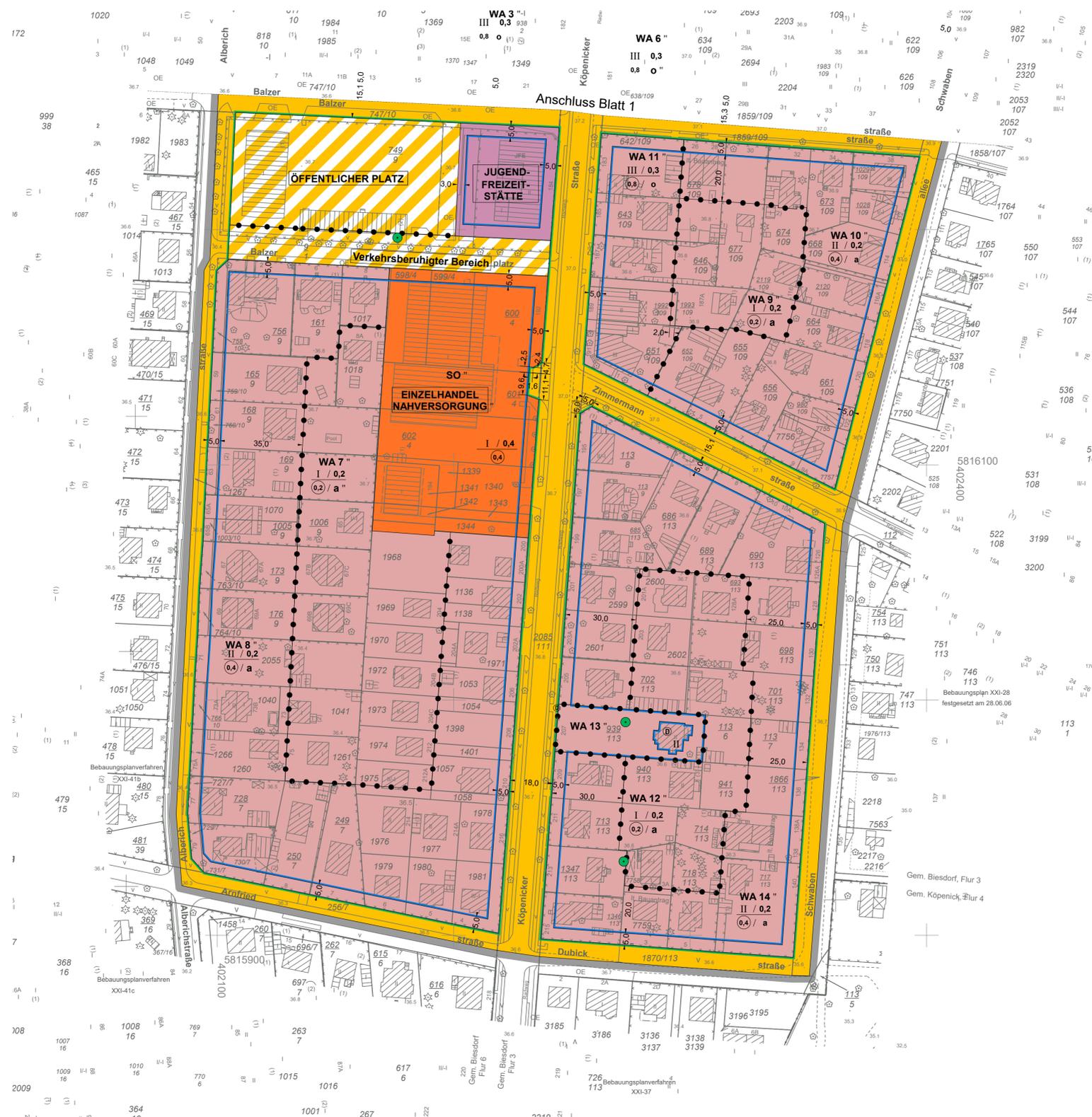
	<p>vom 02.02.2021</p>	<p>ten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.</p> <p>--</p> <p><i>Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal</i></p> <p><i>× Köpenicker Straße 207, Wohnhaus mit Einfriedung, um 1900 (OBJ-Dok-Nr.: 09045520).</i></p> <p><i>Das Baudenkmal besitzt nicht nur künstlerische Bedeutung, sondern ist auch ein Zeugnis der ersten Phase der Ansiedlung der Kolonie Biesdorf-Süd. Städtebaulich prägend sind die ausgeprägte Schaufassade zur Straße hin, der gestalterische Zusammenhang mit der straßenseitigen Einfriedung sowie die Einzelstellung auf einem großen Grundstück.</i></p> <p><i>Eine Nachverdichtung in Form einer Bebauung des vorderen straßenseitigen Grundstücksteils würde somit Eigenart und Erscheinungsbild des Baudenkmals erheblich beeinträchtigen (vgl. § 10 DSchG Bln) und ist denkmalfachlich nicht mög-</i></p>	
--	-----------------------	--	--

		<p><i>lich. Wir bitten dies durch entsprechende Festsetzungen zu sichern sowie das Baudenkmal selbst mit einer engen Baukörperfestsetzung zu versehen.</i></p> <p><i>Belange der Bodendenkmalpflege für den gesamten Bebauungsplan wurden noch nicht abgefragt, aber werden im Rahmen einer förmlichen Behördenbeteiligung nachgeliefert.</i></p>	
--	--	---	--

Bebauungsplan XXI-29

vorläufige Abzeichnung

Blatt 2 von 2



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes XXI-29 vom übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

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

Im Auftrag

Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

Planunterlagen 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.

Maßstab 1 : 1 000

