

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 20.10.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-86 für das Gelände zwischen Bundesstraße B1/B5, Chemnitzer Straße, Mosbacher Straße und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 20.09.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0237/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. 0237/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-86 für das Gelände zwischen Bundesstraße B1/B5, Chemnitzer Straße, Mosbacher Straße und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

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

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 i. V. m. 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

Anlage(n)

D. Begründung:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

I. Inhalt der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes 10-86 „Chemnitzer Straße/Alt-Kaulsdorf“ besteht in der Sicherung von Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes, die die räumlichen Rahmenbedingungen, wie die Lage an der Wuhle und der B1/B5, berücksichtigen. Gleichzeitig soll eine wirtschaftliche Verwertbarkeit der Flächen gesichert werden. Hierbei sind die Möglichkeiten für den weitestgehenden Erhalt bestehender gewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen. Entlang der Wuhle sollen außerdem die im Bestand als Kleingärten genutzten Flächen planungsrechtlich als private Dauerkleingärten gesichert werden. Damit soll die Funktion der übergeordneten Grünverbindung gemäß FNP Berlin gestärkt werden.

Mit dem Bebauungsplan 10-86 wird ein Beitrag zur Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen geleistet. Auf Grund der Priorität der Sicherung neuer Wohnbaupotenzialflächen soll in Teilbereichen des Plangebiets von der vorhandenen aufgelockerten Struktur und geringen baulichen Dichte des südlich angrenzenden Siedlungsbereichs abgewichen werden.

Auf der Grundlage des mit dem Bezirk abgestimmten städtebaulichen Konzeptes des Büros „Christoph Kohl Architekten“ vom 02/2018 sollen für das Plangebiet die Voraussetzungen für die Entwicklung einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe entlang der B1/B5 und im Kreuzungsbereich Chemnitzer Straße planungsrechtlich gesichert werden. Im südwestlich angrenzenden Bereich des Plangebiets sind entsprechend dem Konzept Mehrgeschosswohnungsbauten sowie kleinteilige Bebauungen vorgesehen. Entstehen soll ein multifunktionales Wohnquartier aus Geschosswohnungsbauten, kleinteiliger Wohnbebauung und Geschosswohnungsbau mit Gewerbeunterlagerung in räumlicher Nähe zu attraktiven Landschaftsräumen. Der Bebauungsplan soll hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Außerdem besteht die Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich der Chemnitzer Straße als Voraussetzung einer langfristig gesicherten Erschließung des Ortsteils Kaulsdorf unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verdichtung entsprechend FNP Berlin. Zudem soll die im FNP dargestellte übergeordnete Grünverbindung planungsrechtlich gesichert werden.

II. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 37 vom 27. August 2021, S.3455-3457, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse, in der Berliner Zeitung am 27. August 2021, über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung mit dem Hinweis auf die Nutzungsmöglichkeit des Internetangebotes des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, informiert.

In der Zeit vom 6. September 2021 bis einschließlich 8. Oktober 2021 standen die Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) i.V.m. § 27a Absatz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) im Internet unter www.mein.berlin.de und www.berlin.de/mh-beteiligung-bebauungsplan zur Öffentlichkeitsbeteiligung bereit. Den Bürgern/-innen wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen.

Zur gleichen Zeit lag der Entwurf zum Bebauungsplan 10-86 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und umweltbezogenen Stellungnahmen ebenfalls entsprechend § 3 Absatz 2 PlanSiG als Zusatzangebot im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 öffentlich aus. Aufgrund der Pandemie war eine Einsichtnahme der Original-Unterlagen nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Es gingen 5 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ein.

An die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erging mit Schreiben vom 20.08.2021 und 04.10.2021 die Bitte um Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Resultierend aus dieser Information gingen 16 Stellungnahmen ein.

Schwerpunkte der Beteiligung der Öffentlichkeit

Zusammenfassung der Hinweise, Bedenken und Anregungen

Es wurden Bedenken und Anregungen vor allem zu den folgenden Themen vorgebracht:

1. Art der Nutzung und Erschließung des Grundstücks Alt Biesdorf 53 N
2. Verbreiterung der Chemnitzer Straße, besonders im Bereich der Grundstücke Chemnitzer Straße 10 und 14 (Flurstücke 45 und 46)
3. Festsetzung eines Mischgebiets anstelle eines Gewerbegebiets und etwaige daraus resultierende Entschädigungsansprüche
4. Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet im Bereich Chemnitzer Straße 10 und 14 entsprechend dem städtebaulichen Konzept
5. Auswirkung der Planung auf bestehende Nutzungen durch faktische Veränderungssperre
6. Sachgerechte Abwägung

1. Art der Nutzung und Erschließung des Grundstücks Alt Biesdorf 53 N

Es wurde nachgefragt, aus welchem Grund das Grundstück bei der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsmöglichkeit nicht berücksichtigt wird bzw. ob das planerisch gewollt sei? Es wurde nachgefragt, aus welchem Grund das Grundstück Alt Biesdorf 53 N als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt wurde und nicht als allgemeines Wohngebiet WA 1, wie die angrenzenden Grundstücke Alt-Biesdorf 53 K-M.

Abwägungsvorschlag:

Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung der Voraussetzungen für die öffentlich-rechtliche Erschließung der bisher zum Wohnen genutzten Grundstücke. Es war erforderlich, die gegenwärtige Erschließung von Wohngrundstücken über Flächen der Dauerkleingartenanlage zu ändern, da sie mit der Funktion dieser Grünfläche langfristig nicht vereinbar ist.

Geplant ist hierfür im Bebauungsplan die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes ausgehend von der Mosbacher Straße über die privaten Flächen WA2, da keine öffentlichen Grundstücksflächen für die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung zur Verfügung stehen. Die Führung der Erschließung von der B1/B5 ist aufgrund der Höhendifferenzen nicht möglich.

Eine öffentlich-rechtliche Erschließung als Voraussetzung für die Wohnnutzung für das bisher gärtnerisch genutzte Grundstück Alt Biesdorf 53 N ist derzeit nicht gegeben. Bisher war für das Grundstück aufgrund der gärtnerischen Nutzung im Bebauungsplan die Festsetzung und Einbeziehung in die Festsetzung als „private Dauerkleingarten“ vorgesehen. Im Rahmen der Abwägung war dieses Ziel zu prüfen, da dieses Grundstück nicht dem Grundsatz des Bundeskleingartengesetzes entspricht im Sinne eines Kleingartens, kein Pachtverhältnis besteht und es sich um eine gärtnerische Nutzung in privatem Eigentum handelt. In diesem Zusammenhang war unter Berücksichtigung der privaten Belange zu prüfen, inwiefern eine Wohnnutzung auf dem Grundstück Alt- Biesdorf 53N die Funktion der angrenzenden Fläche „private Dauerkleingärten“ beeinträchtigt. Nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung wäre bei Einbeziehung des Grundstückes in die Fläche das Allgemeines Wohngebiet WA 1 eine Beeinträchtigung der Funktion der angrenzenden Fläche der „privaten Dauerkleingärten“ nicht zu erwarten, sofern die Sicherung der notwendigen Erschließung über die Erweiterung des ohnehin im Bebauungsplan geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgt. Eine unverhältnismäßige Einschränkung privater Eigentümerrechte durch die Erweiterung der Fläche mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb der Fläche WA 2 für dieses Grundstück ist nach nochmaliger Prüfung auszuschließen, da entsprechend städtebaulichem Konzept diese Flächen ohnehin für die Erschließung des neuen Wohnungsbaustandortes vorgesehen sind.

Somit besteht keine Erforderlichkeit dieses Grundstück im Bebauungsplan als Grünfläche festzusetzen.

Gegenüber der beabsichtigten Fortführung des geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die landeseigene Grünfläche bis zum Grundstück Alt-Biesdorf bestehen aufgrund der Anbindung an das Gebiet WA2 seitens der zuständigen Fachabteilung keine Bedenken.

Im Ergebnis der Abwägung wird somit dem privaten Belang nachgekommen.

Es erfolgt im weiteren Verfahren die Erweiterung des im Bebauungsplan geplanten Geh- Fahr- und Leitungsrechtes nach Süden und die Änderung der Nutzungsart für das Grundstück Alt- Biesdorf 53 in WA.

Im weiteren Verfahren ist die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes vorgesehen. Es ist die Festsetzung des Nutzungsmaßes GRZ 0,2 und GFZ 0,2 sowie die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche geplant.

2. Verbreiterung der Chemnitzer Straße, besonders im Bereich der Grundstücke Chemnitzer Straße 10 und 14 (Flurstücke 45 und 46)

In der Stellungnahme wird behauptet, die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs zur Verbreiterung der Chemnitzer Straße stelle eine Verletzung von Eigentumsrechten dar. Die Festsetzungen seien auf eine „Teilentzignung“ und dadurch perspektivisch auf eine Beseitigung der derzeit bestehenden baulichen Anlagen bzw. der dort ausgeübten Nutzungen ausgerichtet. Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit des Ausbaus der Chemnitzer Straße wird daher in Frage gestellt. (s.Pkt.3.1. der Tabelle)

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung des Sachverhaltes wird ein Fachgutachten zur Prüfung der Erforderlichkeit des Ausbaus der Chemnitzer Straße in Auftrag gegeben und die Ergebnisse im Rahmen einer erneuten Offenlage ausgelegt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahme bezieht sich auf die Festsetzung privater Grundstücks-Teilflächen im Bereich Chemnitzer Straße 10 und 14 als öffentliche Verkehrsfläche. Durch diese Festsetzung des Bebauungsplanes werden private, derzeit überbaute und gewerblich genutzte Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Nicht verkannt wird, dass mit der geplanten Straßenbaumaßnahme in die privaten Belange der Grundstückseigentümer eingegriffen wird. Denn bei Umsetzung der Planung besteht die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen und zum Rückbau auf den Grundstücksflächen bestehender baulicher Anlagen. Hierdurch werden auch die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer berührt. Inhalt und Schranken des Eigentums werden allerdings gerade auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Zulässig ist daher auch die Veränderung des Inhalts des Eigentums durch Festsetzungen eines Bebauungsplans, soweit diese Festsetzungen den Anforderungen des Abwägungsgebotes und insbesondere dem Gebot der Verhältnismäßigkeit entsprechen. Dies ist hier der Fall, da die öffentlichen Belange die privaten Belange der Eigentümer überwiegen.

Im vorliegenden Fall überwiegen die öffentlichen Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung das Interesse der Eigentümer an einer freien Nutzung ihrer Grundstücke. Denn der geplante Ausbau der Chemnitzer Straße unter Festsetzung der Grundstücksflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist zur Wahrung einer ausreichenden

Erschließung und der erforderlichen Verkehrssicherheit erforderlich.

Der geplante Ausbau der Chemnitzer Straße soll zum Wohl der Allgemeinheit erfolgen, da nur hierdurch die erforderliche Verkehrssicherheit und der nötige Verkehrsfluss – auch unter Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs – sichergestellt werden kann (Berücksichtigung der Vorgaben des Berliner Straßengesetzes und Durchsetzung des Mobilitätsgesetzes).

Der Ausbau der Chemnitzer Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im Sinn einer gesicherten Erschließung, der erforderlichen Verkehrssicherheit und unter Berücksichtigung des Mobilitätsgesetzes erforderlich. Dies ergibt sich aus der bereits heute bestehenden hohen Belastung und dem derzeitigen Ausbau-Zustand der Chemnitzer Straße. Die Verbreiterung ist von öffentlichem Interesse und überörtlicher Bedeutung, da es sich bei diesem Abschnitt der Chemnitzer Straße innerhalb des Siedlungsgebietes um einen hoch frequentierten Bereich mit Kreuzung zur B1/B5 handelt. Mit dem Bebauungsplan wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Chemnitzer Straße unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestmaße zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit geplant. Die erforderlichen Breiten setzen sich aus den Mindestmaßen nach Berliner Mobilitätsgesetz (MobG BE) und dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) sowie den Sicherheitsabständen zwischen Rad- und Gehweg und Radweg und Fahrbahn zusammen.

Zum weiteren Nachweis des verkehrlichen Erfordernisses für den Ausbau sowie für die detaillierte Variantenprüfung im Sinn des öffentlichen Belanges der gesicherten Erschließung wird der Bezirk im Ergebnis der Abwägung zusätzlich ein Fachgutachten in Auftrag geben und die Ergebnisse im Rahmen einer erneuten Offenlage auslegen. Mit dem Gutachten ist zu prüfen, ob bei dem planerischen Eigentumseingriff im Rahmen der Verhältnismäßigkeit auch eine die Rechte des privaten Eigentums schonendere Planung möglich ist.

3. Festsetzung eines Mischgebiets anstelle eines Gewerbegebiets und etwaige daraus resultierende Entschädigungsansprüche

3.1 Mit der Stellungnahme wird behauptet, das Grundstück stelle bisher ein faktisches Gewerbegebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB dar. Die MI-Festsetzung bedeute daher eine Einschränkung für die gewerbliche Nutzung, da damit nur das Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. (s. Pkt. 3.17 der Tabelle)

Es wurde weiterhin befürchtet, dass auf Grundlage der Festsetzung als MI-Gebiet die künftigen Eigentümer/ Bewohner der Allgemeinen Wohngebiete WA 7 und WA 7 (Anm. CKSA: gemeint sind vermutlich die Baufelder A 6 und A7 innerhalb des WA 2) nachbarliche Abwehransprüche gegenüber der gewerblichen Nutzung geltend machen. Diese potenzielle Konfliktschwelle sei bisher nicht gegeben gewesen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr kann nicht gefolgt werden.

Entgegen den Ausführungen der Stellungnahme ist nicht davon auszugehen, dass es sich um ein faktisches Gewerbegebiet handelt. Da sich die maßgebliche Umgebung hinsichtlich der Nutzungsstruktur sehr heterogen darstellt und keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung zuzuordnen ist, bildet aktuell § 34 Abs. 1 BauGB die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Vorhaben. Insbesondere besteht im Umfeld bereits eine Wohnnutzung.

Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Mischgebietsentwicklung entsprechend des städtebaulichen Konzepts. Für die betreffenden Flächen der Flurstücke 45 und 46 stellt zudem der wirksame Flächennutzungsplan für Berlin gemischte Bauflächen dar. Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen das Ziel des städtebaulichen Konzepts sowie die Ziele des Bebauungsplans zur Entwicklung der Flächen als Mischgebiet.

Diese Planung steht nicht im Widerspruch zu den Belangen der Grundstückseigentümer.

- Insbesondere bleiben die bestehenden wohn- und gewerblichen Nutzungen auch weiterhin innerhalb des zur Festsetzung vorgeschlagenen Mischgebietes zulässig (siehe lfd. Nr. 3.5 der Abwägungstabelle). Eine fachgutachterliche Stellungnahme zur schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan hat bestätigt, dass die geplante Wohnnutzung mit der bestehenden gewerblichen Nutzung in Einklang gebracht werden kann. Mit der Festsetzung als MI-Gebiet (zulässig sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) wird auch für künftig geplante Bauvorhaben und bauliche Maßnahmen eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt. Nachbarliche Abwehransprüche können demnach nicht geltend gemacht werden, da die Verträglichkeit mit der bestehenden gewerblichen Nutzung bereits nachgewiesen wurde. Der Verträglichkeitsnachweis für neue Nutzungen muss die Vorgaben für das MI-Gebiet (das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) erfüllen (siehe auch lfd. Nr. 3.5 der Abwägungstabelle).
- Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Südosten des Geltungsbereichs bereits derzeit eine schutzwürdige Wohnnutzung besteht. Weitere gewerbliche Entwicklungen hätten daher auch unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans Rücksicht auf angrenzende Wohnbebauung zu nehmen.

3.2 Es erging der Hinweis, dass durch die Grundstückseigentümerin wegen Änderung einer bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung und deren Folgewirkungen entsprechende Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB geltend gemacht werden. (s. Pkt. 3.18 der Tabelle)

Abwägungsvorschlag:

Potenzielle bauplanungsrechtliche Entschädigungsansprüche bzw. die Geltendmachung oder Inaussichtstellung potenzieller Entschädigungsansprüche können die Folge bauplanungsrechtlicher Festsetzungen in Ihrer Wirkung als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums sein. Insofern können auch rechtmäßige Festsetzungen eines Bebauungsplanes Grundlage für potenzielle Entschädigungsansprüche sein, ohne dass dies die Rechtmäßigkeit einer städtebaulich erforderlichen, verhältnismäßigen Bebauungsplanfestsetzung berührt.

Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB kommen Entschädigungsansprüche in Betracht, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt, wobei es für die weitere Beurteilung potenzieller Entschädigungsansprüche unter anderem darauf ankommen kann, ob in eine tatsächlich ausgeübte Nutzung oder in eine nicht ausgeübte, aber zulässige Nutzung eingegriffen wird.

Im Rahmen der Abwägung sind dabei die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen sowie die Tatsache und der mögliche Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen zu berücksichtigen.

In Ihrem Bestand sind die bisher ausgeübten Grundstücksnutzungen auch bei Festsetzung des Bebauungsplanes weiterhin zulässig.

Auf den betroffenen Grundstücksflächen Nr. Chemnitzer Straße 10 und 14 befinden sich bisher rechtmäßig gewerbliche Nutzungen, die den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen sind sowie Wohnnutzung. Sowohl vor Festsetzung des geplanten Mischgebietes als auch nach Festsetzung des geplanten Mischgebietes sind die bisher zulässigen bzw. die bisher ausgeübten Nutzung zulässig.

Darüber hinaus ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine sonstige wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes weiterhin möglich. Die geplanten Festsetzungen ermöglichen eine höhere bauliche Ausnutzung als bisher. Zudem besteht durch die Festsetzung als Mischgebiet auch die Möglichkeit, ein breiteres Nutzungsspektrum zu realisieren (neben der gewerblichen Nutzung wäre dann auch eine Wohnnutzung allgemein zulässig).

Davon abgesehen, kann die verwirklichte Nutzung vor Umsetzung der Bauleitplanung ebenfalls weiter ausgeübt werden, da sie als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 bzw. Nr. 6 BauNVO eingestuft werden können (Baugeräteverleih, Containerverleih, Garten- und Landschaftsbaubetrieb) und demnach innerhalb des Mischgebietes allgemein zulässig sind. Auch belegt die fachgutachterliche Stellungnahme, dass die Betriebe in Bezug auf den Immissionschutz mischgebietsverträglich sind. Auch die auf dem Grundstück bestehende Wohnnutzung ist innerhalb des Mischgebietes allgemein zulässig.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass nach derzeitiger Bewertung keine Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB absehbar sind, die auf das Eintreten einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes infolge einer Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung abzielen. Die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes sind nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert durch die mit der Umsetzung des Planungszieles verbundene Änderung der derzeitig zulässigen Nutzung.

Die Einstellung entsprechender finanzieller Mittel für die Umsetzung der Entschädigungsansprüche und den erforderlichen Grundstückserwerb privater Flächen im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme gem. § 40 BauGB werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Im weiteren Verfahren ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zu prüfen in

welchem Umfang die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen zur Umsetzung des Planungsziels öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Chemnitzer Straße notwendig ist. Die endgültige Bewertung möglicher Entschädigungsansprüche und Übernahmeansprüche erfolgt im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens.

4. Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet

Es wird kritisiert, dass für die Grundstücke Chemnitzer Str. 10 und 14 eine Teilung der überbaubaren Flächen in zwei getrennte, durch Baugrenzen definierte und zudem flächenmäßig erheblich reduzierte Baufenster erfolgt ist (s.Pkt.3.19 der Tabelle).

Abwägungsvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt und das gesamte Grundstück als bebaubare Fläche ausgewiesen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind auch die wirtschaftlichen Belange der betroffenen Grundstückseigentümer zu beachten.

Grundlage der Planung war das städtebauliche Leitbild, welches entlang der Chemnitzer Straße eine geschlossene Bebauung vorsah, die städtebaulich u.a. durch Durchgänge und -fahrten gegliedert werden sollte im Übergang zur kleinteiligen Bebauung des südlich angrenzenden Siedlungsgebietes. Im Rahmen der Abwägung war das bisherige Planungsziel der Umsetzung der städtebaulichen Gliederung zu prüfen unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstücksverwertbarkeit.

An dem Ziel der städtebaulichen Gliederung wird festgehalten in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Aufgrund der bestehenden Eigentümerstrukturen bestehen keine zwingenden Gründe für die planungsrechtliche Sicherung dieser städtebaulichen Gliederung im Bereich Chemnitzer Straße 10 und 14.

Zur Gewährleistung einer Umsetzbarkeit des städtebaulichen Ziels im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnungsbauvorhaben ist im weiteren Verfahren beabsichtigt unter Berücksichtigung der privaten Belange den von Bebauung freizuhaltenen Bereich in einer Breite von 10,0m entlang der Chemnitzer Straße nach Norden zu verlegen. Im Bereich der Grundstücke Chemnitzer Straße 10 und 14 erfolgt die Festsetzung eines durchgehenden Baufensters. Die Beeinträchtigung des Eigentümers der Flächen nördlich der Chemnitzer Straße 10 ist dabei nur unwesentlich unter Berücksichtigung der Größe des Grundstücks, der weiterhin zusammenhängend nutzbaren Bauflächen und der Einbeziehung landeseigener Flächen.

Es erfolgt die Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan.

5. Auswirkung der Planung auf bestehende Nutzungen durch faktische Veränderungssperre

In der Stellungnahme wird ausgeführt, der Bebauungsplan 10-86 würde – sollte er in der vorliegenden Entwurfsfassung in Kraft treten – die Sofortwirkung entfalten, dass jegliche

baurechtlich genehmigungspflichtigen, weiteren Maßnahmen (seien es bauliche Veränderungen, wie Anbauten oder Umbauten, oder seien es Nutzungsänderungen) bauplanungsrechtlich unzulässig und somit nicht genehmigungsfähig sein würden.

Das wäre eine Zementierung des status quo und hätte die Wirkung einer faktischen Veränderungssperre, die zudem auch noch unbefristet wäre. Damit würde zugleich jegliche weitere Entwicklung dieser Gewerbeliegenschaft unterbunden und käme schon jetzt einem enteignungsgleichen Eingriff gleich, nicht nur zum Nachteil der Grundstückseigentümerin, sondern auch zum Nachteil der gewerblichen Hauptmieterin und der weiteren Gewerbemieter. (s.Pkt.3.5. der Tabelle)

Abwägungsvorschlag:

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Baugenehmigungspflichtige Maßnahmen bzw. Nutzungsänderungen richten sich nach den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für den vorliegenden Fall findet zum einen § 32 BauGB Anwendung, da derzeit überbaute Flächen als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Der Grundstückseigentümer kann wertsteigernde Veränderungen auf den betroffenen Grundstücksteilflächen nur mit Zustimmung des Erschließungsträgers vornehmen oder schriftlich auf einen Ersatz der Wertsteigerung verzichten. Dies gilt auch für die Teile der baulichen Anlage, die dem Bebauungsplan nicht widersprechen, wenn sie für sich allein nicht wirtschaftlich verwertbar sind oder wenn bei der Enteignung die Übernahme der restlichen überbauten Flächen verlangt werden kann. Daneben sind auch nicht-genehmigungspflichtige, wertsteigernde Vorhaben für den Eigentümer immer mit dem Risiko der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden.

Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung der Verkehrsfläche und der damit verbundene Eingriff ins Eigentum grundsätzlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglich ist. Inhalt und Schranken des Eigentums werden gerade auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Zulässig ist daher auch die Veränderung des Inhalts des Eigentums durch Festsetzungen eines Bebauungsplans, soweit diese Festsetzungen den Anforderungen des Abwägungsgebotes und insbesondere dem Gebot der Verhältnismäßigkeit entsprechen. Dies ist hier der Fall, da die öffentlichen Belange die privaten Belange der Eigentümerinnen und Eigentümer überwiegen.

Im vorliegenden Fall überwiegen die öffentlichen Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung das Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer an einer freien Nutzung ihrer Grundstücke. Denn der geplante Ausbau der Chemnitzer Straße unter Festsetzung der Grundstücksflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist zur Wahrung einer ausreichenden Erschließung und der erforderlichen Verkehrssicherheit erforderlich. Das verkehrliche Erfordernis für den Ausbau sowie die fehlende Darstellung von Alternativen wird der Bezirk durch ein geeignetes, noch zu beauftragendes Fachgutachten untersetzen.

Der Grundstückseigentümer kann bei rechtmäßiger, erforderlicher und angemessener Festsetzung im Bebauungsplan einen Entschädigungsanspruch geltend machen. Aufgrund der Festsetzung der Grundstücksteilflächen (ca. 1/3 des Gesamtgrundstücks) als öffentliche Straßenverkehrsfläche

können diese künftig nicht mehr in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art durch den Grundstückseigentümer genutzt werden. Daher ist der Eigentümer gem. § 40 BauGB für diese Grundstücksteilflächen zu entschädigen, da ihm durch deren Verlust Vermögensnachteile entstehen.

Im vorliegenden Fall müssen zudem die Gebäude an der östlichen Grundstücksgrenze bei Umsetzung der Straßenbaumaßnahme weichen. Daher entsteht gem. § 40 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ein Übernahmeanspruch für die überbauten Flächen. Dieser greift, wenn Vorhaben gem. § 32 BauGB (wertsteigernde Vorhaben) künftig nicht mehr ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung der baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird.

6. Sachgerechte Abwägung

Kritisiert wird, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gerecht abgewogen wurden und dadurch ein schwerwiegender Abwägungsfehler vorläge.

Abwägungsvorschlag:

1. Es erfolgte im Rahmen der Abwägung zur Beteiligung nach § 3(2) und § 4(2) BauGB eine nochmalige Prüfung aller Sachverhalte und Belange. Zu den vorgetragenen Sachverhalten und Belangen hat eine Abwägung entsprechend den geltenden Vorschriften stattgefunden. Diese ist sowohl in der vorliegenden Tabelle als auch in den bisherigen Verfahrensunterlagen dokumentiert. Bei der Abwägung der Belange wurden sowohl die öffentlichen als auch die privaten Belange gegenübergestellt. Auf der einen Seite die öffentlichen Belange, die für den bezirklich geplanten Ausbau der Chemnitzer Straße planungsrechtlich sprechen. Auf der anderen Seite die privaten Belange, die die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes verfolgen. Zur Erforderlichkeit und der Verhältnismäßigkeit der Umsetzung der Straßenbaumaßnahme wird es gerade im Ergebnis der Abwägung eine neue gutachterliche Betrachtung geben, die in das weitere Verfahren einfließt. Damit soll sichergestellt werden, dass alle privaten wie öffentliche Belange gerecht gegen- und untereinander abgewogen werden. Dem bezirklich geplanten Straßenausbau wird hier eine hohe Bedeutung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des gesamten Siedlungsraumes (Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss) sowohl zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans als auch unter Berücksichtigung der weiteren Siedlungsentwicklung beigemessen. Der Ausbau dient demnach dem Wohl der Allgemeinheit sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Demgegenüber stehen die privaten Belange des Grundstückseigentümers, seine Flächen zu vermieten bzw. der Gewerbetreibenden und der Wohnnutzer, ihre Betriebe bzw. Wohnungen zu sichern.
2. Der Ausgleich der Belange muss sachangemessen erfolgen: Der Ausgleich der Belange erfolgt im vorliegenden Fall sachangemessen. In der bisherigen Verhältnismäßigkeitsprüfung wurde nachgewiesen, dass der mit der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verfolgte Belang eine übergeordnete Bedeutung für die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss als auch für eine geordnete städtebauliche Entwicklung hat. Demnach wird die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücksflächen als erforderliche, angemessene verhältnismäßige Festsetzung angesehen. In einem Gutachten soll nun nochmals

geprüft werden, ob diese Maßnahme angemessen und verhältnismäßig ist bzw. welche Alternativen bestehen. Als eine Folge kann die Entschädigung/Übernahme für die betroffenen Flächen erfolgen. Der Bezirk plant den Erwerb der erforderlichen privaten Grundstücksflächen und stellt entsprechende Mittel für den Flächenerwerb in den Bezirkshaushalt ein. Der Grundstückseigentümer würde dann somit für die Bereitstellung der Flächen einen angemessenen finanziellen Ausgleich erhalten bzw. einen Übernahmeanspruch geltend machen können. Gleichzeitig erfolgt über die Festsetzungen des Bebauungsplans die Sicherung eines höheren Nutzungsmaßes auf den verbleibenden Grundstücksflächen im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen Möglichkeit. Zusätzlich besteht für die betroffenen Grundstückseigentümer die Möglichkeit, auf Nachweis Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gem. § 40 BauGB für die Inanspruchnahme ihrer Teilflächen geltend machen zu können. Von der geplanten Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist entsprechend gegenwärtigem Planungsstand nicht nur der Eigentümer der Grundstücke Chemnitzer Straße 10 und 14 betroffen. Die Ergebnisse eines ausstehenden Gutachtens zur Erforderlichkeit des Ausbaus der Chemnitzer Straße werden im weiteren Verfahren in die Verhältnismäßigkeitsprüfung einbezogen.

Schwerpunkte der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IC

Es wurde angeregt, dass WA 1 aufgrund fehlender aktiver Schallschutzmaßnahmen und des mangelhaften lärmrobusten Städtebaus vollständig in die Festsetzungen Nr. 4, 17 und 18 aufzunehmen.

Der Hinweis ist berücksichtigt.

Der 3. Satz der textlichen Festsetzung Nr. 4 bezieht sich auf alle Wohneinheiten mit mind. zwei nicht zu einer lärmabgewandten Seite orientierten Fassaden. Der Satz 3 bezieht sich auf alle Wohneinheiten unabhängig von ihrer Lage und schreibt die Sicherung eines Beurteilungspegels von 30 dB(A) nachts durch die Verwendung besonderer Fensterkonstruktionen unter Wahrung ausreichender Belüftung vor.

In WA 1 ist ausreichender Schallschutz gesichert durch

- Satz 1 und 2 der TF Nr. 4 für die Gebäude, entlang der B1/B5
- Satz 3 der Textfestsetzung Nr. 4 für die verbleibenden Gebäude, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.
- TF 17 für Wohnungen mit nur einem, zur B1/ B5 orientierten Wohnraum
- TF 18 für Außenwohnbereiche in Gebäuden entlang der B1/ B5, bei denen kein Außenwohnbereich zum Blockinneren ausgerichtet ist.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Emissionsansätze des Gutachtens sehr knapp dargestellt und ausschließlich auf Parkplatzflächen und Lieferverkehre im Zusammenhang mit dem nordöstlich im Plangebiet bestehenden Einzelhandel beschränkt sind. Die Emissionen bestehender technischer Gebäudeausrüstung der Gewerbebetriebe im Außenbereich hingegen würden in der Prognose vollständig vernachlässigt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die im nördlichen Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden entsprechend

der Planung des Vorhabenträgers abgerissen und neu errichtet und die übrigen bestehenden gewerblichen Nutzungen (v.a. Flurstücke 45 und 46) sind sowohl misch- als auch wohngebietsverträglich, da es sich um einen ausschließlichen Baugeräteverleih handelt, dessen Betriebszeiten sich auf die Tageszeit beschränkt.

III. Fazit

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB ist die Planung anzupassen:

- Die Fläche des Grundstücks Alt-Biesdorf 53N wird dem Wohngebiet WA 1 zugeschlagen.
- Die Erschließung des Grundstücks Alt-Biesdorf 53N ist über die Erweiterung des geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die landeseigene Grünfläche sicherzustellen.
- Für die Grundstücke Chemnitzer Str. 10 und 14 wird die Teilung der überbaubaren Flächen in zwei getrennte, durch Baugrenzen definierte Baufenster ersetzt durch ein durchgehendes Baufenster (Die Ausweisung als Mischgebiet wird beibehalten).
- Es erfolgt die Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenden Bereiches in einer Breite von 10 m ausgehend von der Chemnitzer Straße nach Norden (Zu prüfen sind daraus resultierende Auswirkungen auf die anrechenbaren Flächen im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes).

Zum Nachweis des verkehrlichen Erfordernisses für den Ausbau der Chemnitzer Straße sowie für die detaillierte Variantenprüfung wird vom Bezirk ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Das Fachgutachten zur Erforderlichkeit des Ausbaus der Chemnitzer Straße sowie die Änderungen der Planung sind im Rahmen einer erneuten Offenlage auszulegen.

Tabelle der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
1.1	<p>Bürger 1</p> <p><i>Eingangsdatum: 18.09.2021</i></p> <p><i>Datum des Verfassers der Stellungnahme: 18.09.2021</i></p>	<p>Anregung zur Festsetzung von Kleingärten statt privaten Dauerkleingärten sowie zur Aufnahme eines Verweises auf das Bundeskleingartengesetz.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planungsrechtlich lautet entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZVO) die Festsetzung für kleingärtnerisch genutzte Flächen, auf denen die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes gelten, „private Dauerkleingärten“. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der durch seine Festsetzungen Inhalt und Schranken des (Grund)Eigentums und seiner Nutzungsrechte in gesetzlicher Form bestimmt, sind die möglichen Festsetzungen auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit der Planzeichenverordnung maßgeblich. Die überwiegend landeseigenen Flächen im Plangebiet sollen im Sinn der Umsetzung des Bundeskleingartengesetzes gesichert werden.</p>
1.2		<p>Zu TF 9: Wird hier im Bebauungsplan eine Empfehlung festgesetzt, auf welcher Rechtsgrundlage?</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Textliche Festsetzung (TF) 9 setzt eine Gliederung von ebenerdigen Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen fest. Beabsichtigt ist durch dieses Planungsziel die städtebauliche Wirksamkeit von Baumpflanzungen zu erreichen und den insgesamt durchgrüntem Charakter des Siedlungsgebietes Kaulsdorf zu sichern und zu erhalten.</p> <p>Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 25a BauGB.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Durch die Empfehlung einer Pflanzliste kann die Verwendung von gebietstypischen Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches gefördert werden. Dieses soll eine Mindestqualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Plangebiet sichern. Gemäß den Forderungen des Stadtentwicklungsplanes Klima ist die Auswahl durch hitze- und trockenstresstolerante Arten ergänzt. Aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Anforderungen sollte ein möglichst großes Spektrum unterschiedlicher Baumarten Verwendung finden. Die Eingrenzung und Festsetzung bestimmter definierter Arten ist zur Umsetzung des städtebaulichen Zieles nicht erforderlich.</p>
1.3		Zu TF 12: Wer ist Unternehmensträger?	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Unternehmensträger i. S. TF 12 sind alle für die technische Infrastruktur zuständigen Betriebe. Für diese Betriebe sichert der Bebauungsplan entsprechende Rechte zur Ermöglichung der öffentlich-rechtlichen Erschließung für die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet auf der Fläche WA1.</p>
1.4		Zu TF 13 Abs. 2: Ist diese Festsetzung städtebaulich erforderlich?	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung Nr. 13 ist städtebaulich erforderlich.</p> <p>Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) (Belange der Wirtschaft) sowie Nr. 11 (Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes) BauGB ist es ein legitimes städtebauliches Ziel, über die Festsetzungen des Bebauungsplanes zentrale Versorgungsbereiche zu planen oder/und zu schützen. Legitimes städtebauliches Ziel der textlichen Festsetzung Nr. 13 ist in diesem Sinne die Umsetzung des allgemeinen Steuerungsgrundsatzes des</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, wonach eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden soll. Durch die Festsetzung wird dieses Ziel begünstigt, da zentrenrelevante Sortimente überwiegend ausgeschlossen werden. Die Festsetzung ist zudem erforderlich, da durch sie die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung von (Einzelhandels)Zentren die Voraussetzungen für eine wohnortnahe Versorgung planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Steuerung des Einzelhandels über die Festsetzung ist zudem verhältnismäßig, da Einzelhandel nicht vollständig ausgeschlossen, sondern nur beschränkt wird. Über die Ausnahme für die zoologischen Bedarfe erfolgt zudem die Berücksichtigung des bereits bestehenden Marktes. Die Zulässigkeit der bereits im Bestand vorhandenen zoologischen Bedarfe erfolgt verträglich mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, da die innerhalb des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches noch vorhandenen Kapazitäten bereits im Rahmen anderweitiger Planungen belegt sind, in denen Flächen für zoologische Bedarfe nicht vorgesehen sind (festgesetzter B-Plan 10-20, Sicherung des historisch gewachsenen Bereichs um den S-Bahnhof Kaulsdorf mit Nutzungsmischung aus Dienstleistungen und Einzelhandel zur Verbesserung der Nahversorgung des Einzugsbereichs).</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
1.5		Zu 21 ist das in den anderen Baugebieten nicht der Fall?	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung nimmt Bezug auf das Planungsziel der Festsetzung der besonderen städtebaulichen Figur (engl. <i>Circus oder Crescent</i>). Die Baukörper innerhalb der Flächen A3, A4 und A5 bilden einen kreisrund geformten Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität. Diese Festsetzung stellt innerhalb des Plangebietes eine Besonderheit dar. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Figur war nur in diesem Bereich die TF21 erforderlich.
2.1	<p>Bürger 2</p> <p><i>Eingangsdatum: 22.09.2021</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 21.09.2021</i></p>	<p><u>Betreffend Grundstück Alt Biesdorf 53 N:</u> Erschließung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frage, aus welchem Grund wird das Grundstück bei der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsmöglichkeit nicht berücksichtigt (Zitate aus der Begründung, S. 90, S. 18 sowie S. 111). Ist die Nicht-Einbeziehung in die Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, planerisch gewollt? - Hinweis auf einen im Jahr 2017 gestellten Antrag auf Anschluss des Grundstücks an das Abwassernetz. In diesem Zusammenhang wurde den Antragstellern von der Wasserversorgung / Wuhlheide - Instandhaltung mitgeteilt, dass eine Erschließung ausschließlich unter der Wuhle hindurch zum Möwenweg erfolgen kann. Der Antrag wurde im Ergebnis vom Land Berlin abgelehnt. 	<p>Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung der Voraussetzungen für die öffentlich-rechtliche Erschließung der bisher zum Wohnen genutzten Grundstücke. Es war erforderlich, die gegenwärtige Erschließung von Wohngrundstücken über Flächen der Dauerkleingartenanlage zu ändern, da sie mit der Funktion dieser Grünfläche langfristig nicht vereinbar ist. Geplant ist hierfür im Bebauungsplan die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes ausgehend von der Mosbacher Straße über die privaten Flächen WA2, da keine öffentlichen Grundstücksflächen für die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung zur Verfügung stehen. Die Führung der Erschließung von der B1/B5 ist aufgrund der Höhendifferenzen nicht möglich.</p> <p>Eine öffentlich-rechtliche Erschließung als Voraussetzung für die Wohnnutzung für das bisher gärtnerisch genutzte Grundstück Alt Biesdorf 53 N ist derzeit nicht gegeben. Bisher war für das Grundstück aufgrund der gärtnerischen</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Nutzung im Bebauungsplan die Festsetzung und Einbeziehung in die Festsetzung als „private Dauerkleingarten“ vorgesehen. Im Rahmen der Abwägung war dieses Ziel zu prüfen, da dieses Grundstück nicht dem Grundsatz des Bundeskleingartengesetzes entspricht im Sinne eines Kleingartens, kein Pachtverhältnis besteht und es sich um eine gärtnerische Nutzung in privatem Eigentum handelt. In diesem Zusammenhang war unter Berücksichtigung der privaten Belange zu prüfen, inwiefern eine Wohnnutzung auf dem Grundstück Alt- Biesdorf 53N die Funktion der angrenzenden Fläche „private Dauerkleingärten“ beeinträchtigt. Nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung wäre bei Einbeziehung des Grundstückes in die Fläche das Allgemeines Wohngebiet WA 1 eine Beeinträchtigung der Funktion der angrenzenden Fläche der „privaten Dauerkleingärten“ nicht zu erwarten, sofern die Sicherung der notwendigen Erschließung über die Erweiterung des ohnehin im Bebauungsplan geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgt. Eine unverhältnismäßige Einschränkung privater Eigentümerrechte durch die Erweiterung der Fläche mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb der Fläche WA 2 für dieses Grundstück ist nach nochmaliger Prüfung auszuschließen, da entsprechend städtebaulichem Konzept diese Flächen ohnehin für die Erschließung des neuen Wohnungsbaustandortes vorgesehen sind.</p> <p>Somit besteht keine Erforderlichkeit dieses Grundstück im Bebauungsplan als Grünfläche festzusetzen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Gegenüber der beabsichtigten Fortführung des geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die landeseigene Grünfläche bis zum Grundstück Alt-Biesdorf bestehen aufgrund der Anbindung an das Gebiet WA2 seitens der zuständigen Fachabteilung keine Bedenken.</p> <p>Im Ergebnis der Abwägung wird somit dem privaten Belang nachgekommen.</p> <p>Es erfolgt im weiteren Verfahren die Erweiterung des im Bebauungsplan geplanten Geh- Fahr- und Leitungsrechtes nach Süden und die Änderung der Nutzungsart für das Grundstück Alt- Biesdorf 53 in WA.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes vorgesehen.</p> <p>Es ist die Festsetzung des Nutzungsmaßes GRZ 0,2 und GFZ 0,2 sowie die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche geplant.</p>
2.2		<p>- Hinweis auf Lage der Grundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 in der Wasserschutzzone III und Anregung, für das gesamte Gebiet eine Abwasserleitung unter Berücksichtigung des Grundstücks 53 N herzustellen/ zu sichern. (Zitat aus Begründung, S. 9)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Aussage der BWB ist die Ableitung des Schmutzwassers nur über die vorhandenen Entwässerungssysteme innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Chemnitzer Straße) möglich. Für die geplanten Gebäude innerhalb der Baugebiete WA 2, WA 3 sowie dem MI-Gebiet werden Anschlüsse über die bestehende Schmutzwasserleitung in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen der Vorhabenplanung erforderlich.</p>
2.3		Art der Nutzung:	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Frage, aus welchem Grund das Grundstück Alt Biesdorf 53 N als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt wurde und nicht als allgemeines Wohngebiet WA 1, wie die angrenzenden Grundstücke Alt-Biesdorf 53 K-M. - Ergänzende Hinweise auf die Beschaffenheit und Historie der Grundstücke Alt-Biesdorf 53 K-N: Zwei Grundstücke sind Privatbesitz seit ca.1977 (Alt-Biesdorf 53 M-N). Ein Grundstück mit Pacht ist Wohnfläche (Alt-Biesdorf 53 L) Das Grundstück Alt-Biesdorf 53 K ist auch Pacht. Alle Grundstücke befinden sich schon immer in Biesdorf und gehörten zu DDR-Zeiten (seit 1977) zu einer Einheit. - Hinweis, dass aus den Verfahrensunterlagen nicht klar ersichtlich wird, welche Nutzung für das Grundstück Alt Biesdorf 53N vorgesehen ist. (Zitat aus der Begründung, S.127 sowie aus der Begründung mit dem Titel „ba-vorlage_0323_v_auswertg_fruehzeitige_beteilig_b-plan_10-86“, S. 17/ 18). - Ist eine Wohnnutzung auf dem Grundstück zulässig? 	siehe Pkt.2.1
2.4		<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Unterlage „grundstuecksverzeichnis_10-86_2021_august_barrierefrei“: Liegenschaftskataster gibt für Nrn. 8080 und 8078 als Nutzungsart Wohnfläche an. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Liegenschaftskataster gibt die aktuelle, jedoch nicht die mit dem vorliegenden Verfahren zukünftig geplante Nutzung an. Im Übrigen hat der Vermerk im Liegenschaftskataster keine planungsrechtliche Relevanz.
2.5		<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis, dass derzeit ein Wochenendhaus errichtet wird, das entsprechend der Genehmigung dieselben Richtlinien berücksichtigt wie ein Wohnhaus. 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Genehmigung zur Errichtung eines Wochenendhauses wurde als Ersatzneubau in der vorhandenen Größe des

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			Wochenendhauses genehmigt.
3.1	<p>Bürger 3</p> <p><i>Eingangsdatum:</i> 05.10.2021,14.10.2021</p> <p><i>Datum der Stellungnahme:</i> 04.10.2021</p>	<p>Rechtsanwaltliche Stellungnahme in Vertretung für die Eigentümerin der Flurstücke 45 und 46, Flur, Gemarkung 0592. Die Eigentümerin sei gleichzeitig Vermieterin für die vorhandenen Grundstücks-Nutzer. Derzeit bestehe eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke, u.a. durch eine Firma zur Vermietung von Baumaschinen sowie weitere gewerbliche Mieter.</p> <p>Es erfolge eine Verletzung der Eigentumsrechte durch die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs. Die Festsetzungen seien auf eine Teilenteignung und dadurch perspektivisch eine Beseitigung der derzeit bestehenden baulichen Anlagen bzw. der dort ausgeübten Nutzungen ausgerichtet.</p> <p>Gegen die dadurch resultierende, einseitig belastende, städtebauliche Zielsetzung wehre sich die Grundstückseigentümerin.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Prüfung des Sachverhaltes wird ein Fachgutachten zur Prüfung der Erforderlichkeit des Ausbaus der Chemnitzer Straße in Auftrag gegeben und die Ergebnisse im Rahmen einer erneuten Offenlage ausgelegt.</p> <p>Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangene Stellungnahme bezieht sich auf die Festsetzung privater Grundstücks-Teilflächen im Bereich Chemnitzer Straße 10 und 14 als öffentliche Verkehrsfläche. Durch diese Festsetzung des Bebauungsplanes werden private, derzeit überbaute und gewerblich genutzte Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.</p> <p>Nicht verkannt wird, dass mit der geplanten Straßenbaumaßnahme in die privaten Belange der Grundstückseigentümer eingegriffen wird. Denn bei Umsetzung der Planung besteht die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen und zum Rückbau auf den Grundstücksflächen bestehender baulicher Anlagen. Hierdurch werden auch die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer berührt. Inhalt und Schranken des Eigentums werden allerdings gerade auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Zulässig ist daher auch die Veränderung des Inhalts des Eigentums durch Festsetzungen eines Bebauungsplans, soweit diese Festsetzungen den Anforderungen des Abwägungsgebotes und insbesondere dem Gebot der Verhältnismäßigkeit entsprechen. Dies ist</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>hier der Fall, da die öffentlichen Belange die privaten Belange der Eigentümer überwiegen.</p> <p>Im vorliegenden Fall überwiegen die öffentlichen Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung das Interesse der Eigentümer an einer freien Nutzung ihrer Grundstücke. Denn der geplante Ausbau der Chemnitzer Straße unter Festsetzung der Grundstücksflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist zur Wahrung einer ausreichenden Erschließung und der erforderlichen Verkehrssicherheit erforderlich.</p> <p>Der geplante Ausbau der Chemnitzer Straße erfolgt zum Wohl der Allgemeinheit, da nur hierdurch die erforderliche Verkehrssicherheit und der nötige Verkehrsfluss - auch unter Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs - sichergestellt werden kann (Berücksichtigung der Vorgaben des Berliner Straßengesetzes und Durchsetzung des Mobilitätsgesetzes).</p> <p>Der Ausbau der Chemnitzer Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im Sinn einer gesicherten Erschließung, der erforderlichen Verkehrssicherheit und unter Berücksichtigung des Mobilitätsgesetzes erforderlich. Dies ergibt sich aus der bereits heute bestehenden hohen Belastung und dem derzeitigen Ausbau-Zustand der Chemnitzer Straße. Die Verbreiterung ist von öffentlichem Interesse und überörtlicher Bedeutung, da es sich bei diesem Abschnitt der Chemnitzer Straße innerhalb des Siedlungsgebietes um einen hoch frequentierten Bereich mit Kreuzung zur B1/B5 handelt. Mit dem Bebauungsplan wird</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Chemnitzer Straße unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestmaße zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit geplant. Die erforderlichen Breiten setzen sich aus den Mindestmaßen nach Berliner Mobilitätsgesetz (MobG BE) und dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) sowie den Sicherheitsabständen zwischen Rad- und Gehweg und Radweg und Fahrbahn zusammen.</p> <p>Zum weiteren Nachweis des verkehrlichen Erfordernisses für den Ausbau sowie für die detaillierte Variantenprüfung im Sinn des öffentlichen Belanges der gesicherten Erschließung wird der Bezirk im Ergebnis der Abwägung zusätzlich ein Fachgutachten in Auftrag geben und die Ergebnisse im Rahmen einer erneuten Offenlage auslegen. Mit dem Gutachten ist zu prüfen, ob bei dem planerischen Eigentumseingriff im Rahmen der Verhältnismäßigkeit auch eine die Rechte des privaten Eigentums schonendere Planung möglich ist.</p>
3.2		<p>Formale Erschwernisse für die Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung</p> <p>Hinweis, dass der Umfang der für die Beteiligung bereitgestellten Unterlagen zu umfangreich sei, um als barrierefrei bzw. barrierearm bezeichnet zu werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus ihr ergibt sich kein Änderungsbedarf.</p> <p>Die Beteiligung wurde unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Hierfür ist die Bereitstellung aller für das Bebauungsplanverfahren relevanten Unterlagen erforderlich. Zudem bestand im Zeitraum der Beteiligung die Möglichkeit Fragen zum Verfahren zu stellen bzw. sich</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs im Stadtentwicklungsamt erläutern zu lassen.
3.3		<p>Grundsätzliche Einwände zu den inhaltlichen Vorgaben des B-Plan-Entwurfs</p> <p>Die dargelegten Argumente führen aus, dass die bestehende Nutzung bzw. etwaige Weiterentwicklungen des Grundstückes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr gesichert seien und hierdurch ein nicht zumutbarer Eingriff in das Eigentumsrecht ausgelöst werde. Insbesondere die Festsetzung der Grundstücke als Mischgebiet sowie von Teilflächen der Flurstücke 45 und 46 als öffentliche Straßenverkehrsfläche werden bemängelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe laufende Nr. 3.4 dieser Tabelle.</p>
3.4		<p><u>Festsetzung von Teilflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche</u></p> <p>Hinweis, dass die die Flurstücke 45 und 46 betreffenden Planungsziele existenzvernichtenden Charakter aufwiesen. Der Festsetzung von Teilflächen der Flurstücke als öffentliche Straßenverkehrsfläche könne daher nicht gefolgt werden. Auch eine Veräußerung der Teilflächen komme für die Eigentümerin nicht in Betracht. Hinweis, dass die Eigentümerin bei Einleitung eines Enteignungsverfahrens rechtlich gegen dieses vorgehen würde.</p>	<p><u>Siehe Pkt.3.1 und 3.18 der Tabelle</u></p>
3.5		<p><u>Art der Nutzung</u></p> <p>Hinweis, dass mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans baugenehmigungspflichtige Maßnahmen bzw.</p>	<p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen. Baugenehmigungspflichtige Maßnahmen</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Nutzungsänderungen unzulässig bzw. nicht genehmigungsfähig würden.</p> <p>Der Status Quo würde damit zementiert und die Wirkung einer faktischen, unbefristeten Veränderungssperre entfalten. Dieser Zustand würde jegliche weitere Entwicklungen unterbinden und hätte eine ähnliche Wirkung wie eine Enteignung zum Nachteil der Grundstückseigentümerin sowie der gewerblichen Mieter.</p>	<p>bzw. Nutzungsänderungen richten sich nach den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Für den vorliegenden Fall findet zum einen § 32 BauGB Anwendung, da derzeit überbaute Flächen als Verkehrsfläche festgesetzt werden. Der Grundstückseigentümer kann wertsteigernde Veränderungen auf den betroffenen Grundstücksteilflächen nur mit Zustimmung des Erschließungsträgers vornehmen oder schriftlich auf einen Ersatz der Wertsteigerung verzichten. Dies gilt auch für die Teile der baulichen Anlage, die dem Bebauungsplan nicht widersprechen, wenn sie für sich allein nicht wirtschaftlich verwertbar sind oder wenn bei der Enteignung die Übernahme der restlichen überbauten Flächen verlangt werden kann. Daneben sind auch nicht-genehmigungspflichtige, wertsteigernde Vorhaben für den Eigentümer immer mit dem Risiko der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden.</p> <p>Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung der Verkehrsfläche und der damit verbundene Eingriff ins Eigentum grundsätzlich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens möglich ist. Inhalt und Schranken des Eigentums werden gerade auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Zulässig ist daher auch die Veränderung des Inhalts des Eigentums durch Festsetzungen eines Bebauungsplans, soweit diese Festsetzungen den Anforderungen des Abwägungsgebotes und insbesondere dem Gebot der Verhältnismäßigkeit entsprechen. Dies ist hier der Fall, da die öffentlichen</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Belange die privaten Belange der Eigentümer überwiegen.</p> <p>Im vorliegenden Fall überwiegen die öffentlichen Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung das Interesse der Eigentümer an einer freien Nutzung ihrer Grundstücke. Denn der geplante Ausbau der Chemnitzer Straße unter Festsetzung der Grundstücksflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist zur Wahrung einer ausreichenden Erschließung und der erforderlichen Verkehrssicherheit erforderlich. Das verkehrliche Erfordernis für den Ausbau sowie die fehlende Darstellung von Alternativen wird der Bezirk durch ein geeignetes, noch zu beauftragendes Fachgutachten untersetzen.</p> <p>Der Grundstückseigentümer kann bei rechtmäßiger, erforderlicher und angemessener Festsetzung im Bebauungsplan einen Entschädigungsanspruch geltend machen. Aufgrund der Festsetzung der Grundstücksteilflächen (ca. 1/3 des Gesamtgrundstücks) als öffentliche Straßenverkehrsfläche können diese künftig nicht mehr in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art durch den Grundstückseigentümer genutzt werden. Daher ist der Eigentümer gem. § 40 BauGB für diese Grundstücksteilflächen zu entschädigen, da ihm durch deren Verlust Vermögensnachteile entstehen.</p> <p>Im vorliegenden Fall müssen zudem die Gebäude an der östlichen Grundstücksgrenze bei Umsetzung der Straßenbaumaßnahme weichen. Daher entsteht gem. § 40</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ein Übernahmeanspruch für die überbauten Flächen. Dieser greift, wenn Vorhaben gem. § 32 BauGB (wertsteigernde Vorhaben) künftig nicht mehr ausgeführt werden dürfen und dadurch die bisherige Nutzung der baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird.</p>
3.6		<p>Die Grundstückseigentümerin setzt sich gegen die geplanten Festsetzungen zur Wehr, sofern erforderlich, auch im Rahmen einer Normenkontrollklage.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
3.7		<p>Hinweis, dass im Rahmen der vorangegangenen Beteiligungen konkrete Zusagen für ihr Grundstück gemacht wurden (siehe BA-Vorlage 1234/IV sowie BA-Vorlage 0323N). U.a. wurden dort folgende Kriterien verankert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ... Schwerpunkt soll die Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Erhalts einzelner gewerblicher Nutzungen... (Ziff. 6-) • ... die gewerbliche Nutzung (Baugeräteverleih) planungsrechtlich zu sichern... (Ziffer 7.) <p>Es wird festgestellt und gerügt, dass diese Zusagen aus der früheren Bürgerbeteiligung nicht eingehalten und eklatant missachtet würden.</p> <p>Hinweis, dass das in der Begründung formulierte Planungsziel der Sicherung von Flächen für den Erhalt vorhandener gewerblicher Nutzungen (u.a. S. 123 Begründung), über die Festsetzungen nicht gesichert ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird auf die lfd. Nr. 3.5 dieser Tabelle verwiesen. Die bestehende gewerbliche Nutzung ist auch weiterhin zulässig.</p> <p>In den bereits gefassten Beschlüssen (1234/IV: Einleitung des Bauleitplanverfahrens und Beschlussvorlage 323/IV: Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung) zum Bebauungsplanverfahren wurden die Zielstellung der Schaffung von Voraussetzungen zum Erhalt bestehender gewerblicher Nutzungen formuliert. Durch die Festsetzungen als MI (s. lfd. Nr. 3.5) ist diese Nutzung weiterhin möglich. Auch wenn ein langfristiger Erhalt der bestehenden Gewerbe nach Abwägung aller Belange nur bedingt zu erwarten ist, werden mit den Festsetzungen die Voraussetzungen eben solcher geschaffen.</p> <p>Ein Widerspruch zu den genannten Beschlüssen besteht</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			daher nicht.
3.8		<p>Hinweis, auf die irreführende Ausführung auf Seite 127 der Begründung: <i>„Es wurde weiterhin angeregt, im Bebauungsplan die Voraussetzungen für den Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzung (Baugeräteverleih) planungsrechtlich zu sichern. Dieser Belang wurde berücksichtigt.“</i></p> <p>Ausführung, dass dieser Belang nicht berücksichtigt wurde. Tatsächlich würden dieser Aussage widersprechende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Unter anderem</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. erfolge die Inanspruchnahme von erheblichen Flächenanteilen dieses Gewebegrundstücks zur Straßenverbreiterung, 2. die mittige Teilung des gesamten Gewebegrundstücks in zwei durch Baugrenzen definierte Baufenster, 3. Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche zwischen beiden Baufenstern mit einer Breite von 10,5 m. Hinweis, dass für diese möglicherweise Geh- und Fahrrechte als Erschließung zugunsten Dritter vorgesehen sind (weitere Erschließung der hinterliegenden Grundstücksflächen im WA-Gebiet), 4. Durch die o.g. Festsetzungen erfolge eine drastische Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. vielmehr eine radikal 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den einzelnen Punkten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. siehe lfd. Nr. 3.4 dieser Tabelle: Straßenverbreiterung Chemnitzer Straße 2. siehe lfd. Nr. 3.19 dieser Tabelle: zwei Baufenster für das Grundstück Chemnitzer 10 und 14 3. siehe lfd. Nr. 3.19 dieser Tabelle: zwei Baufenster für das Grundstück Chemnitzer 10 und 14 4. siehe lfd. Nr. 3.4 und 3.5 dieser Tabelle: Straßenverbreiterung Chemnitzer Straße

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		einschneidende Grundstücksneuordnung zu Lasten und zum Nachteil der Grundstückseigentümerin.	
3.9		<p>Von dem scheinbar vorgegebenen Planungsziel - <i>Erhalt vorhandener gewerblicher Nutzungen</i> - könne somit und jedenfalls für die Liegenschaft Chemnitzer Str. 10 und 14 keine Rede mehr sein. Die bisherige bestandsgeschützte, gewerblich genutzte baulichen Gesamtsituation sei - trotz des gegenteilig formulierten Planungsziels - in diesem Bauplan 10-86 nicht mehr vorgesehen und wäre in der bisherigen Form auch nicht mehr möglich sein.</p> <p>Dass dies die Konsequenz aus dem vorliegenden Planungskonzept ist, würde wohl auch seitens des Bezirksamt eingeräumt. In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf (Seite 121) werde dazu angedeutet, es sei der Grundstückseigentümerin mit Rücksicht auf die Festsetzung des Bebauungsplans möglicherweise <i>wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neben dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung von Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) sowie der Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, soll über die Festsetzungen des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für den vom Bezirk geplanten Ausbau der Chemnitzer Straße erfolgen (siehe lfd. Nrn. 3.1 und 3.4 dieser Tabelle und Begründung, Kapitel A.I.1 „Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung“, S. 6). Aus diesem Ziel resultieren die aufgeführten Aussagen aus der Begründung (S. 121). Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Verpflichtung besteht, dieses Baurecht auszunutzen. Vielmehr unterliegt der bestehende Gewerbebetrieb dem Bestandsschutz. Hinsichtlich seiner Verträglichkeit mit den geplanten Misch- und Wohngebietsfestsetzungen und der Erhöhung der baulichen Dichte für die betroffenen Grundstücke wird auf die lfd. Nr. 3.5 dieser Tabelle verwiesen.</p>
3.10		Die Mandantschaft werde einen solche offenbar gezielt betriebene Vertreibung nicht akzeptieren und sehe insoweit das Instrumentarium der Bauleitplanung missbraucht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.11		Offenbar habe der in der Antwort des Bezirksamts vom 23.06.2021 (KA-832VIII) dargestellte Sachverhalt des 2019 erfolgten Investorenwechsels für das Wohnbauprojekt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu den einzelnen Punkten:

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>bewirkt,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass sich das Bezirksamt aus wohnungspolitischen Gründen auf die Interessen des neuen Eigentümers an der wirtschaftlichen Verwertbarkeit seines Wohnbauprojekts eingelassen habe, • dass dafür die bislang prägende, gewerbliche Nutzung im Sinne eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO geändert werde in ein WA-Gebiet und in ein MI-Gebiet und • dass dies zum Nachteil und zu Lasten unserer Mandantschaft und zu Lasten von langjährig bestehenden Gewerbebetrieben erfolgt sei, <p>wie die vorgenannte Antwort vom 23.06.2021 zu Frage 2 der Kleinen Anfrage sogar relativ deutlich bestätige.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedarfe der Bevölkerung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der bestehenden und prognostizierten Nachfrage nach Wohnraum in Berlin nachgekommen. Diese Zielstellung lag dem Bebauungsplan bereits vor dem genannten Eigentümerwechsel zugrunde. • Für die betreffenden Flächen der Flurstücke 45 und 46 stellt der wirksame Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen daher den Vorgaben des übergeordneten Flächennutzungsplans und damit den gesamtstädtischen Entwicklungsbestrebungen. Gleichzeitig sind auch innerhalb des zur Festsetzung vorgeschlagenen Mischgebietes die bestehenden gewerblichen Nutzungen weiterhin zulässig (siehe lfd. Nr. 3.5 dieser Tabelle). <p>Im vorliegenden Fall werden die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 2 (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) höher gewichtet als die Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB. Dennoch wird die gewerbliche Nutzung auf den benannten Flurstücken nicht in Frage gestellt, da diese über die Festsetzungen zur Art der Nutzung weiterhin und durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sogar in größerem Umfang zulässig sind.</p>
3.12		Es wird gerügt, dass dies mit dem in § 1 Abs. 7 BauGB postulierten Grundsatz einer gerechten Abwägung der	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus ihr ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht in Einklang zu bringen sei, und sei festzustellen, dass insoweit ein schwerwiegender Abwägungsfehler vorläge, der zur rechtlichen Angreifbarkeit des B-Plans insgesamt führen werde.</p>	<p>Die Stellungnahme ist unsubstantiiert, da ein konkreter Abwägungsfehler nicht benannt wird. Soweit sich die Rüge auf die im Übrigen geltend gemachten Belange bezieht, ist auf die Abwägung zu diesen Belangen zu verweisen.</p>
3.13		<p>Zu den Festsetzungen im Einzelnen</p> <p>Ungeachtet des vorstehend erläuterten, nachdrücklichen Widerspruchs gegen den beabsichtigten Eingriff in das Eigentumsrecht der Grundstückseigentümerin und gegen den existenzvernichtenden Eingriff in den Gewerbebetrieb der Mieterin KTG werden zu dem beabsichtigten Festsetzungen für Chemnitzer Str. 10 und 14 vorsorglich noch folgende Einwendungen vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.14		<p><u>Straßenverbreiterung der Chemnitzer Str.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis, dass der geplante Ausbau der Chemnitzer Straße auf das ca. Dreifache des bestehenden Querschnitts und Inanspruchnahme von Teilflächen der Flurstücke 45 und 46 (Chemnitzer Str. 10 und 14) zu Lasten der bestandsgeschützten, weitgehend gewerblich genutzten Gebäude erfolge. - Infragestellung, ob der in der verkehrstechnischen Untersuchung des Büros I.B.S. (Stand 12.02.2021) vorgeschlagene Querschnitt von 22,5 m bzw. 24,5 m (mit 2. Parkspur) in Bezug auf die Eigentumsrechte der betroffenen Grundstückseigentümer verhältnismäßig sei bzw. Hinweis, dass dieser die Zumutbarkeitsschwelle 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ausbau der Chemnitzer Straße wurde als Planungsziel in den Bebauungsplan aufgenommen, da der Ausbaubedarf bereits bei der derzeitigen Belastung der Chemnitzer Straße besteht und mit Abschluss der Umsetzung weiterer Bauvorhaben im überörtlichen Kontext an Dringlichkeit gewinnt.</p> <p>Zum Nachweis des verkehrlichen Erfordernisses für den Ausbau sowie für die detaillierte Variantenprüfung im Sinne des öffentlichen Belanges der gesicherten Erschließung wird der Bezirk im Ergebnis der Abwägung ein Fachgutachten in Auftrag geben und die Ergebnisse im Rahmen einer erneuten Offenlage auslegen. Mit dem Gutachten ist zu prüfen, ob bei dem planerischen Eigentumseingriff im</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>überschreite.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinweis, dass die Ausgestaltung des Querschnitts auch schmaler erfolgen könnte. Infragestellung, ob die Inanspruchnahme der Flächen im Abwägungsergebnis noch zumutbar sei. 	<p>Rahmen der Verhältnismäßigkeit auch eine die Rechte des privaten Eigentums weiter schonendere Planung möglich ist.</p>
3.15		<ul style="list-style-type: none"> - Anregung, den Querschnitt wie folgt zu verringern: <ul style="list-style-type: none"> • Einseitiger, gemeinsamer Radweg statt eines zweiseitigen Radwegs • Einseitiger Gehweg (3,25 m) statt beidseitig • Verzicht auf den beidseitigen Sicherheitsstreifen (1,0 m) • Entfall des Parkstreifens, da auf den anliegenden Gewerbegrundstücken Parkraum für den Zu- und Abgangsverkehr vorhanden 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Nachweis des verkehrlichen Erfordernisses für den Ausbau sowie für die detaillierte Variantenprüfung im Sinne des öffentlichen Belanges der gesicherten Erschließung wird der Bezirk im Ergebnis der Abwägung ein Fachgutachten in Auftrag geben und die Ergebnisse im Rahmen einer erneuten Offenlage auslegen. Mit dem Gutachten ist zu prüfen, ob bei dem planerischen Eigentumseingriff im Rahmen der Verhältnismäßigkeit auch eine die Rechte des privaten Eigentums weiter schonendere Planung möglich ist. Die Grundlage für die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen bilden die gesetzlichen Vorschriften zu Regelquerschnitten (RASt). Siehe auch lfd. Nrn. 3.1 und 3.4 dieser Tabelle.</p>
3.16		<ul style="list-style-type: none"> - Infragestellung der gerechten Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Hinweis, dass eine Entschädigung gem. § 40 BauGB für die entstehenden Vermögensnachteile (siehe S. 120 der Begründung) nicht als Begründung für ein gerechtes Abwägungsergebnis ausreiche. 	<p>Siehe lfd. Nr. 3.12 dieser Tabelle.</p>
3.17		<p><u>Umzonung Gewerbegebiet in Mischgebiet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Widerspruch gegen die Festsetzung der 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr kann nicht gefolgt werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr kann</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Grundstücksflächen als Mischgebiet (MI).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aussage, dass die bisherige Nutzung gem. § 34 BauGB unstreitig als Gewerbegebiet anzusehen sei. Hinweis, dass durch die MI-Festsetzung eine Einschränkung für die gewerbliche Nutzung in dem Maße erfolge, dass gem. § 6 Abs. 1 BauNVO innerhalb von MI-Gebieten nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig würde. - Befürchtung, dass auf Grundlage der Festsetzung als MI-Gebiet die künftigen Eigentümer/ Bewohner der Allgemeinen Wohngebiete WA 7 und WA 7 (<i>Anm. CKSA: gemeint sind vermutlich die Baufelder A 6 und A7 innerhalb des WA 2</i>) nachbarliche Abwehransprüche gegenüber der gewerblichen Nutzung geltend machen könnten. Diese potenzielle Konfliktschwelle sei bisher nicht gegeben gewesen. 	<p>nicht gefolgt werden.</p> <p>Entgegen den Ausführungen der Stellungnahme ist nicht davon auszugehen, dass es sich um ein faktisches Gewerbegebiet handelt. Da sich die maßgebliche Umgebung hinsichtlich der Nutzungsstruktur sehr heterogen darstellt und keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung zuzuordnen ist, bildet aktuell § 34 Abs. 1 BauGB die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Vorhaben. Insbesondere besteht im Umfeld bereits eine Wohnnutzung.</p> <p>Das Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Mischgebietsentwicklung entsprechend des städtebaulichen Konzepts. Für die betreffenden Flächen der Flurstücke 45 und 46 stellt zudem der wirksame Flächennutzungsplan für Berlin gemischte Bauflächen dar. Dem Ziel des städtebaulichen Konzeptes sowie des Bebauungsplans zur Entwicklung der Flächen als Mischgebiet entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Diese Planung steht nicht im Widerspruch zu den Belangen der Grundstückseigentümer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insbesondere bleiben die bestehenden wohn- und gewerblichen Nutzungen auch weiterhin innerhalb des zur Festsetzung vorgeschlagenen Mischgebietes zulässig (siehe lfd. Nr. 3.5 der Abwägungstabelle). Eine fachgutachterliche Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>hat bestätigt, dass die geplante Wohnnutzung mit der bestehenden gewerblichen Nutzung in Einklang gebracht werden kann. Mit der Festsetzung als MI-Gebiet (zulässig sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) wird auch für künftig geplante Bauvorhaben und bauliche Maßnahmen eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt. Nachbarliche Abwehrensprüche können demnach nicht geltend gemacht werden, da die Verträglichkeit mit der bestehenden gewerblichen Nutzung bereits nachgewiesen wurde. Der Verträglichkeitsnachweis für neue Nutzungen muss die Vorgaben für das MI-Gebiet (das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) erfüllen (siehe auch lfd. Nr. 3.5 der Abwägungstabelle).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Südosten des Geltungsbereichs bereits derzeit eine schutzwürdige Wohnnutzung besteht. Weitere gewerbliche Entwicklungen hätten daher auch unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans Rücksicht auf angrenzende Wohnbebauung zu nehmen.
3.18		Hinweis, dass durch die Grundstückseigentümerin wegen Änderung einer bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung und deren Folgewirkungen entsprechende Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB geltend gemacht würden.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Potenzielle bauplanungsrechtliche Entschädigungsansprüche bzw. die Geltendmachung oder Inaussichtstellung potenzieller Entschädigungsansprüche können die Folge bauplanungsrechtlicher Festsetzungen in Ihrer Wirkung als Inhalts- und Schrankenbestimmung des</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Eigentums sein. Insofern können auch rechtmäßige Festsetzungen eines Bebauungsplanes Grundlage für potenzielle Entschädigungsansprüche sein, ohne dass dies die Rechtmäßigkeit einer städtebaulich erforderlichen, verhältnismäßigen Bebauungsplanfestsetzung berührt.</p> <p>Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB kommen Entschädigungsansprüche in Betracht, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt, wobei es für die weitere Beurteilung potenzieller Entschädigungsansprüche unter anderem darauf ankommen kann, ob in eine tatsächlich ausgeübte Nutzung oder in eine nicht ausgeübte, aber zulässige Nutzung eingegriffen wird.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung sind dabei die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen sowie die Tatsache und der mögliche Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen zu berücksichtigen (vgl. BVerwG, Urt. v. 11.4.2013 - 4 CN 2/12, unter Bezug auf BVerwG, Beschl. 21.2.1991 - 4 NB 16.90.)</p> <p>In Ihrem Bestand sind die bisher ausgeübten Grundstücksnutzungen auch bei Festsetzung des Bebauungsplanes weiterhin zulässig.</p> <p>Auf den betroffenen Grundstücksflächen Nr. _Chemnitzer Straße 10 und 14_ befinden sich bisher rechtmäßig</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>gewerbliche Nutzungen, die den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen sind sowie Wohnnutzung. Sowohl vor Festsetzung des geplanten Mischgebietes als auch nach Festsetzung des geplanten Mischgebietes sind die bisher zulässigen bzw. die bisher ausgeübten Nutzung zulässig.</p> <p>Darüber hinaus ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eine sonstige wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes weiterhin möglich. Die geplanten Festsetzungen ermöglichen eine höhere bauliche Ausnutzung als bisher. Zudem besteht durch die Festsetzung als Mischgebiet auch die Möglichkeit, ein breiteres Nutzungsspektrum zu realisieren (neben der gewerblichen Nutzung wäre dann auch eine Wohnnutzung allgemein zulässig).</p> <p>Davon abgesehen, kann die verwirklichte Nutzung <u>vor</u> Umsetzung der Bauleitplanung ebenfalls weiter ausgeübt werden, da sie als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 bzw. Nr. 6 BauNVO eingestuft werden können (Baugeräteverleih, Containerverleih, Garten- und Landschaftsbaubetrieb) und demnach innerhalb des Mischgebietes allgemein zulässig sind. Auch belegt die fachgutachterliche Stellungnahme, dass die Betriebe in Bezug auf den Immissionsschutz mischgebietsverträglich sind. Auch die auf dem Grundstück bestehende Wohnnutzung ist innerhalb des Mischgebietes allgemein zulässig.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass nach derzeitiger Bewertung keine Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB absehbar sind, die auf das Eintreten einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstückes infolge einer Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung abzielen. Die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes sind nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert durch die mit der Umsetzung des Planungszieles verbundene Änderung der derzeit zulässigen Nutzung.</p> <p>Die Einstellung entsprechender finanzieller Mittel für die Umsetzung der Entschädigungsansprüche und den erforderlichen Grundstückserwerb privater Flächen im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme gem. § 40 BauGB werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Im weiteren Verfahren ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zu prüfen in welchem Umfang die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen zur Umsetzung des Planungsziels öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Chemnitzer Straße notwendig ist. Die endgültige Bewertung möglicher Entschädigungsansprüche und Übernahmeansprüche erfolgt im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens.</p>
3.19		<p><u>Zwei Baufenster für das Grundstück Chemnitzer 10 und 14</u></p> <p>Hinweis, dass für das Gewerbeareal Chemnitzer Str. 10 und</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und das gesamte Grundstück als bebaubare Fläche ausgewiesen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>14 eine Teilung der überbaubaren Flächen in zwei getrennte, durch Baugrenzen definierte und zudem flächenmäßig erheblich reduzierte Baufenster erfolgt sei. Ausführung, dass die Begründung hierfür zunächst war, dass dadurch die Trennfläche zwischen diesen beiden Baufenstern als weitere Erschließungsachse mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Wohnbaubereichs WA 1 dienen sollte.</p> <p>Hinweis, dass die Erschließung der Flächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und des WA 2 inzwischen ausschließlich über die Mosbacher Straße bzw. über die in der Planzeichnung zeichnerisch und die Textfestsetzung 12 festgesetzte Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolge.</p> <p>Hinweis, dass die Erschließung somit nicht mehr (wie in früheren Verfahrensständen geplant) über die Flurstücke 45 und 46 erfolge. Hinweis, dass für die geplante Festsetzung eines geteilten Baufensters als Erschließungsachse für die Wohnbaufläche WA 1, eine sinnhafte städtebauliche Begründung für die Aufteilung in zwei Baufenster entfallen sei. Gleiches gelte für das straßenseitig noch vorgesehene Luftgeschoss.</p> <p>Forderung, dass auf den Gewerbegrundstücken Chemnitzer Straße 10 und 14 die nicht überbaubare Trennfläche zugunsten eines zusammenhängenden Baufensters ohne Luftgeschoss aufgegeben werde.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind auch die wirtschaftlichen Belange der betroffenen Grundstückseigentümer zu beachten.</p> <p>Grundlage der Planung war das städtebauliche Leitbild, welches entlang der Chemnitzer Straße eine geschlossene Bebauung vorsah, die städtebaulich u.a. durch Durchgänge und -fahrten gegliedert werden sollte im Übergang zur kleinteiligen Bebauung des südlich angrenzenden Siedlungsgebietes. Im Rahmen der Abwägung war das bisherige Planungsziel der Umsetzung der städtebaulichen Gliederung zu prüfen unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstücksverwertbarkeit.</p> <p>An dem Ziel der städtebaulichen Gliederung wird festgehalten in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Aufgrund der bestehenden Eigentümerstrukturen bestehen keine zwingenden Gründe für die planungsrechtliche Sicherung dieser städtebaulichen Gliederung im Bereich Chemnitzer Straße 10 und 14.</p> <p>Zur Gewährleistung einer Umsetzbarkeit des städtebaulichen Ziels im Zusammenhang mit dem geplanten Wohnungsbauvorhaben ist im weiteren Verfahren beabsichtigt unter Berücksichtigung der privaten Belange den von Bebauung freizuhaltenden Bereich in einer Breite von 10,0m entlang der Chemnitzer Straße nach Norden zu verlegen. Im Bereich der Grundstücke Chemnitzer Straße 10 und 14 erfolgt die Festsetzung eines durchgehenden Baufensters. Die Beeinträchtigung des Eigentümers der</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Flächen nördlich der Chemnitzer Straße 10 ist dabei nur unwesentlich unter Berücksichtigung der Größe des Grundstücks, der weiterhin zusammenhängend nutzbaren Bauflächen und der Einbeziehung landeseigener Flächen.</p> <p>Es erfolgt die Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan.</p>
3.20		<p><u>Textliche Festsetzung zu Ziff. 13</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit dieser textlichen Festsetzung seien Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe auf nur nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente geregelt im Sinne des Anhangs I der AV Zentren und Einzelhandel, dort zu Ziff. 1.1. Dazu sei hier nur vorsorglich klarstellend vermerkt, dass für die gewerbliche Tätigkeit der Mandantschaft diese textliche Festsetzung nicht einschlägig sei. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. s. Pkt.1.4 der Tabelle</p>
4	<p>Bürger 4</p> <p><i>Eingangsdatum: 06.10.2021</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 06.10.2021</i></p>	<p>Mündlich wurden bei Vorstellung der Planungsziele des Bebauungsplanes Bedenken vorgetragen, die eine Beeinträchtigung der zum Wohnen genutzten Grundstücke östlich der Chemnitzer Straße durch Verkehrslärm der Chemnitzer Straße bei Umsetzung der zukünftig möglichen mehrgeschossigen Bebauung auf dem Vorhabengrundstück befürchten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zum Wohnen genutzten Grundstücke sind bereits im Bestand einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Gutachterlich nachgewiesen wurde, dass durch die geplante Bebauung nicht mit einer wesentlichen Zunahme der bereits vorhandenen Verkehrsdichte und damit zu erwartenden zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu rechnen ist.</p>
5.1	<p>Bürger 5</p> <p><i>Eingangsdatum: 7.10.2021</i></p>	<p>Verweis auf die Stellungnahme vom 30.11.2016: Forderung zur Entwicklung von Grünflächen anstelle von Allgemeinen Wohngebieten für die Grundstücksflächen Alt-Biesdorf 53 K-M.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 30.11.2016 ist im Zuge der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) BauGB berücksichtigt worden: Dem Belang wird nicht gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
	<p><i>Datum der Stellungnahme:</i> 07.10.2021</p>	<p>Hinweis auf den nördlichen, vegetationsreichen Bereich der Wuhle, der im Umweltatlas tw. als geschütztes Biotop ausgewiesen ist („<i>gewässerbegleitende Hochstaudenfluren, mit spontanem Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%); gesetzlich geschützte Biotope; Biotopwert: 24</i>“).</p> <p>Hinweis auf die Berücksichtigung der in der Stellungnahme des BLN e.V. von 2016 genannten Arten, für die der Umweltatlas damals schon Kern-, Verbindungs- bzw. potentielle Kern- und Verbindungsflächen aufzeigte.</p> <p>Hinweis, dass entlang der Wuhle der Biber nachgewiesen wurde und entsprechend bei den Planungen berücksichtigt werden müsse.</p> <p>Durch das Gebiet WA1 würde der Grünzug unterbrochen, gewässerbegleitende Biotope vernichtet sowie die, die Wuhle entlang wandernden Tiere von Nahrungs- und Rastflächen abgeschnitten.</p>	<p>Durch die Ziele des Bebauungsplanes , der festzusetzenden Nutzungsart „private Dauerkleingärten“ und der Festsetzung von Baufenstern sowie durch die westlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen im Bereich des Bebauungsplanes XXI-2 setzt sich der Grünzug aus privaten und öffentlichen Grünflächen zusammen.</p> <p>Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für WA1 und die Freihaltung von Flächen von Bebauung berücksichtigen den Grünzug der Wuhle. Die Beeinträchtigung oder Vernichtung gewässernaher Biotope ist nicht zu erwarten. Nahrungs- und Rastflächen sind von den Festsetzungen nicht erheblich betroffen.</p>
5.2		<p>Hinweis, dass der Gesamtanteil an mietpreisgebundenen Wohnungen des Vorhabens unter 18 % betrage, womit der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht im üblichen Umfang von 30 % gedeckt werde.</p> <p>Hinweis, dass die überwiegende Errichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern nicht dem Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum entspreche.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan sichert mit dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich des Siedlungsgebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine multifunktionale Wohnsiedlung aus Geschosswohnungsbauten, kleinteiliger Bebauung und Geschosswohnungsbau mit Gewerbeunterlagerung in räumlicher Nähe zu attraktiven Landschaftsräumen.</p> <p>Die verschiedenen Belange der Wohnbedürfnisse erfahren durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sowie als Mischgebiet eine angemessene Gewichtung.</p> <p>Zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung werden im</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Bebauungsplan Festsetzungen zum geförderten Wohnungsbau für alle Flächen, die Geschosswohnungsbau ermöglichen im WA und MI getroffen.</p> <p>Der Anteil der zu errichtenden förderfähigen Wohnungen berücksichtigt die geltenden Bestimmungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und das Ziel des Bebauungsplanes zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.</p>
5.3		<p>Hinweis auf weitere Verdichtung und Versiegelung im Vergleich zum B-Plan Vorentwurf von 2016, auf die geplanten ebenerdigen Stellplätze, den Wegfall einer im Jahr 2016 noch vorgesehenen Grünanlage.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf 10-86 erfolgte für die Grundstücksflächen ein Eigentümerwechsel. Mit dem Eigentümerwechsel wurde als privater Belang zur wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks ein geändertes städtebauliches Konzept vom Büro Christoph Kohl Stadtplaner Architekten in das Verfahren eingebracht. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Schaffung dringend benötigten Wohnraumes und unter Berücksichtigung des privaten Belangs der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung bildet dieses Konzept die Grundlage des Bebauungsplans 10-86.</p> <p>Dieses städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Gewerbe vor. Seitens des Bezirksamtes wurde im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung privater Belange zugunsten der Erreichbarkeit der besonderen städtebaulichen Qualität dieser Wohnungsbaupotentialfläche das Nutzungsmaß gegenüber der Entwurfsplanung zu Beginn des Verfahrens angepasst. Entlang der Chemnitzer Straße ist eine durchmischte Bebauung von Wohnen und Arbeiten</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			vorgesehen.
5.4		Hinweis, dass durch die Festsetzung von GFL-Flächen der Eindruck entstünde, es würde weniger Versiegelung geben. Hinweis, dass die Planung eines autofreien Quartiers trotz adäquater ÖPNV-Anbindung nicht in Betracht gezogen wäre.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Neuregelung für die Erschließung der Fläche WA1 war bereits zu Beginn des Verfahrens über ein GFL Recht geplant, da hier zur Umsetzung des öffentlichen Belangs die weitere Nutzbarkeit privater Grundstücksflächen in der Abwägung zu berücksichtigen war. Die städtebauliche Erforderlichkeit gem. § 1 BauGB für die planungsrechtliche Sicherung eines autofreien Quartiers ist nicht gegeben. Das städtebauliche Konzept leistet mit der geplanten Tiefgarage und dem geplanten Stellplatzschlüssel einen Beitrag zur Minimierung der Beeinträchtigung durch Suchverkehr innerhalb des neuen Wohnquartiers sowie eine Minimierung von oberirdischen Stellplatzflächen.
5.5		Boden -Hinweis, dass die Planung nicht nur dem LaPro (s. Begründung, S. 34 ff.), sondern auch den in der Begründung genannten Vorgaben widerspräche: <i>„Generelles Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Flächeninanspruchnahmen und Funktionsverlusten von Boden. Dazu wird der Versiegelungsgrad des Bodens auf das notwendige Maß begrenzt bzw. werden bereits verdichtete und versiegelte Flächen genutzt.“</i> - Hinweis auf den Wert des Schutzgutes Boden (Speicher- und Reinigungsfunktion für Grundwasser, sowie	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Entwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan (Kapitel 2.2.1) wird in Bezug auf das LaPro ausgeführt: <i>Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen durch die vorgesehene Entwicklung eines ausreichend durchgrüntes Wohngebiets durch Anpflanzgebote, z.B. hochstämmiger Laub- oder Obstbäume und naturhaushaltswirksamen Hecken- und Gehölzstrukturen Rechnung. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingärten und dem Erhalt der Uferbereiche der Wuhle, bleiben klimawirksame Grün- und Freiflächen sowie wertvollere Böden und Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich erhalten.</i>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		als Kohlenstoff-Speicher)	<p>In Bezug auf die Vermeidung und Minimierung von Flächeninanspruchnahmen und Flächenverlusten wird auf § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB verwiesen, nach dem die städtebauliche Entwicklung hauptsächlich durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diesem Grundsatz wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen, da der Geltungsbereich zentral im Siedlungsgefüge liegt und gut angebunden ist.</p> <p>Gleichzeitig waren die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs bereits zum Zeitpunkt des Planaufstellung größtenteils durch gewerbliche Nutzung versiegelt und insgesamt stark anthropogen geprägt.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt die erneute Überbauung dieser Flächen. Dementsprechend werden durch die geplanten Festsetzungen und der Freihaltung der Wuhlerandbereiche Verluste von Bodenfunktionen vermieden.</p>
5.6		Hinweis, dass Grünflächen nur erhalten, nicht aber Neue entwickelt würden und damit das Entwicklungsziel des LaPro's, die naturhaushaltswirksamen Flächen zu erhöhen, nicht berücksichtigt werde. Hinweis, dass die geplanten grünordnerischen Festsetzungen weit von den Zielen des LaPro's entfernt seien.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Wohnbedarfe der Bevölkerung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Ziel, die bestehende und prognostizierte Nachfrage nach Wohnraum in Berlin nachzukommen Rechnung getragen. Die Zielstellung der Entwicklung von Wohnflächen wird im vorliegenden Fall der Vorrang eingeräumt in Umsetzung des FNP als übergeordnete Planung.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird der Grünbereich aus bereits vorhandenen Kleingärten und Wuhlegrünzug planungsrechtlich gesichert. Die Erholungsfunktion der Kleingärten bleibt gewahrt. Das entspricht den Zielen des LaPro.</p> <p>Gleichzeitig erfolgt über die Aufnahme der grünordnerischen Festsetzungen die Berücksichtigung der Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen für Baum-, Strauch-, Heckenanpflanzungen und Dachbegrünungen getroffen.</p>
5.7		<p>Hinweise auf die geplanten Zielsetzungen der Bundesregierung, das integrierte Umweltprogramm des BMU und des Klimaschutzplans zur Reduktion der Flächenversiegelung. Mit Planungen wie zu diesem B-Plan würden diese Ziele verfehlt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Zielen der Bundesregierung nach Senkung des täglichen Flächenverbrauchs für die Umwandlung in Siedlungs- und Verkehrsfläche steht das Planungsziel des Bebauungsplanes nicht entgegen.</p> <p>Gemäß LEP HR gilt für die Bauleitplanung das Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung. Das Planungsziel berücksichtigt diesen Vorrang der Innenentwicklung sowie die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung (§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 5.1 LEP HR).</p> <p>Für das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung (Berlin und Berliner Umland) ist gemäß Ziel 5.6 Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen als übergeordnete Planung vorgesehen. Ein Widerspruch zur übergeordneten Planung besteht somit nicht.</p>
5.8		Hinweis, dass die vorliegende Planung mit ihrer	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Bodenversiegelung nicht den Zielen des StEP Klima entspräche (Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen) und nicht umweltverträglich sei.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass der StEP Klima ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung darstellt. Das benannte Ziel des Erhalts bzw. der Sicherung der Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen schließt die bauliche Entwicklung von Wohnungsbaupotenzialflächen nicht aus.</p>
5.9		<p>Hinweis, dass durch stark bodenversiegelnde Bebauung die Grundwasserneubildung eingeschränkt werde und dieses den Pflanzen und anderen Organismen nicht mehr zur Verfügung stehe. Einschränkung der Neubildung gesunder Böden, Verdunstungs- und Versickerungsfunktion sowie Anstieg der Umgebungstemperatur.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bestehende Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet von Berlin aktiviert. Die Grundwasserneubildung war bereits zu Beginn des Verfahrens bei bestehender Nutzung eingeschränkt, da mehr als 60% der versiegelten Flächen an die Kanalisation angeschlossen waren. Auf der Grundlage eines vorliegenden Regenwasserkonzeptes werden im B-Plan Dachbegrünungen festgesetzt, um die Verdunstungs- und Versickerungsfunktion im Plangebiet zu verbessern und Aufheizeffekten entgegenzuwirken. Aufgrund der Lage des Gebietes in der Trinkwasserschutzzone III a sind die entsprechenden Bestimmungen zu berücksichtigen.</p>
5.10		<p>Zerschneidung von Kaltluftaustauschbahnen durch dichtere Bebauung trüge zu erhöhter Feinstaub- und CO₂-Belastung des Menschen bei (da kein ausreichender Abtransport mehr möglich). Schädigung des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit sowie Verminderung der förderlichen Funktion der Kleingärten durch die Planung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Realisierung der geplanten Wohnbebauung werden sich die grundlegenden klimatischen Eigenschaften des Gebiets nicht wesentlich verändern. Die Funktion des Wuhlegrünzuges als Frischluftschneise bleibt mit den getroffenen Festsetzungen erhalten.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Eine wirtschaftliche Verwertbarkeit von Flächen dürfe in Zeiten des Klimanotstandes, wo versiegelte Flächen zur Verstärkung der Effekte von Treibhausgasen beitragen, nicht als Begründung dienen, dass Flächen bis aufs Äußerste ausgereizt und versiegelt werden, wenn damit die Zukunft unserer Kinder beeinträchtigt werde. Die stetig steigende Versiegelung von Flächen zähle damit genauso zum „mangelnden Umwelt- und Klimaschutz“ wie es das Bundesverfassungsgericht (BVG) in seinem Urteil (https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-031.html) beschreibt. Auf diese Art werde das „Recht unserer Kinder auf Zukunft“ verhindert. Derartiges Vorgehen habe das BVG in seinem Urteil gerügt.</p>	<p>Eine erhebliche Veränderung des bereits teilweise als klimatisch belasteten Siedlungsraums ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Teile der Fläche liegen im bioklimatisch günstigen Bereich. Um diesen zu erhalten, werden die Kleingärten und der Wuhlegrünzug gesichert. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sind Maßnahmen zur Begrünung vorgesehen (Pflanzfestsetzungen und Dachbegrünung).</p>
5.11		<p>Hinweis, dass das Vorhaben nicht dem allgemeinen höheren Interesse diene, sondern lediglich den Interessen Weniger bzw. Einzelner.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs trägt zur Wohnraumversorgung im Bezirk bei.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB auch die Wohnbedarfe der Bevölkerung zu berücksichtigen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dem Ziel, die bestehende und prognostizierte Nachfrage nach Wohnraum in Berlin nachzukommen, Rechnung getragen. Planungsrechtlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans zudem innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Insgesamt ist damit die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP als gesamtstädtischer Entwicklungsplan gegeben.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			Die Entwicklung der Flächen dient demnach der Deckung von Wohnbedarfen der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Gleichzeitig sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu berücksichtigen. Eine Entwicklung der Flächen zur Deckung des allgemeinen Bedarfes an Wohnraum erfordert auch eine wirtschaftliche Verwertbarkeit der Flächen.
5.12		<u>Zur Begründung zum B-Plan:</u> In Tabelle 1: Flächenbilanz (Stand 17.09.2019), S. 24, gäbe es keinen Vergleich der Planung zur Bestandssituation und der bisher unversiegelten Flächen innerhalb des Vorhabengebiets.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Flächenbilanz im Teil I der Begründung zum Bebauungsplan ist kein zahlenmäßiger Vergleich der bestehenden mit den geplanten Nutzungen erforderlich. Der Umweltbericht als Teil II der Begründung enthält in Kapitel 4.2.1 Aussagen zum Flächenverbrauch.
5.13		Hinweis auf Widerspruch in der Begründung (Umweltbericht, Kapitel 2.1.1, S. 24 und Kapitel 5.1, S. 73): <i>„Soweit im Wasserschutzgebiet möglich, soll das anfallende Niederschlagswassers gemäß Rundschreiben 4/2018 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen an Ort und Stelle versickert werden, wodurch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung möglichst geringgehalten und die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet erreicht wird. Damit wird auch eine Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel ergriffen.“</i> Lt. vorliegendem Konzept werde das Regenwasser zwar in Retentionsdächern zurückgehalten, aber danach doch wieder in die Abwasserkanalisation abgeben, welche in die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Versickerungsmöglichkeiten wurden bei der Erstellung des Entwässerungskonzeptes geprüft. Im Ergebnis erfolgt jedoch die weitgehende Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund des geringen Flurabstands zu den in diesem Bereich maßgebenden zu erwartenden höchsten Grundwasserstandes (zeHGW). Entsprechend gutachterlicher Aussage muss davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers nicht wasserbehördlich erlaubnisfähig ist. Ausgehend von der Grundwassersituation wird seitens des Investors für die Niederschlagswasserentsorgung eine mittelbare Ableitung über die bestehende Regenwasserkanalisation der Berliner

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Wuhle entwässern. <i>„Bei Umsetzung der Planung werden die Mischgebietsflächen sowie die Flächen des WA 2 weitgehend an die Kanalisation angeschlossen. In Teilen werden Rückhaltesysteme angelegt. Insgesamt ist mit der Einleitung von einer sehr hohen Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss auszugehen.“</i></p> <p>Hinweis, dass das Vorgehen, Regenwasser ungefiltert in die Abwasserkanalisation und damit in die Wuhle abzuleiten, abgelehnt werde.</p>	<p>Wasserbetriebe konzeptionell weiterverfolgt.</p> <p>Die gesetzlichen Bestimmungen zur Niederschlagswassereinleitung in öffentliche Gewässer werden durch die zuständige Senatsverwaltung geprüft und können lt. Gutachterlicher Aussage eingehalten werden. Durch das vorliegende Entwässerungskonzept ist der Nachweis der Möglichkeit der Beseitigung des Niederschlagswassers i.R. des Bebauungsplanes erbracht worden. Bei Umsetzung des Konzeptes gilt die Entwässerung als gesichert.</p>
5.14		<p>Hinweis auf einen Widerspruch zwischen Begründung (S. 40) <i>„Im Plangebiet befinden sich derzeit keine öffentliche Grün- und Erholungsflächen.“</i> und den Darstellungen des Umweltatlases.</p> <p>Der Aussage, dass das Erholungspotenzial durch den Erhalt der Kleingärten aufgewertet würde, werde nicht gefolgt.</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt Es erfolgt die Korrektur der Begründung. Wie in der Begründung bzw. dem Umweltbericht ausgeführt, wurde zur Bewertung dieses Belangs die Karte „Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020 (Umweltatlas)“ herangezogen. Die Herleitung, dass der Fläche keine Bedeutung für Schutzgut Erholung zukommt, ist somit im Umweltbericht sinnvoll und nachvollziehbar erfolgt (bestehende gewerbliche Nutzung, eingezäunte Brachflächen, Kleingartenanlage im westlichen Geltungsbereich).</p> <p>Wie in der Begründung dargelegt bildet die Fläche „private Dauerkleingärten“ einen wesentlichen Grünbaustein in diesem Landschaftsraum. Durch ihre planungsrechtliche Sicherung soll langfristig die städtebauliche Wirksamkeit und die Funktion des übergeordneten Grünzuges gestärkt werden. Im Zusammenhang mit dem öffentlichen Uferwanderweg, der</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			westlich der Wuhle außerhalb des Plangebietes verläuft, haben diese Grünflächen eine große Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion dieses übergeordneten Grünzuges entlang der Wuhle innerhalb des Siedlungsgebietes.
5.15		Der Aussage zum Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt zur Sicherung und Entwicklung des Gewässerrandstreifens werde nicht gefolgt, da dies über das GEK im Rahmen der WRRL erfolge und kein Erfolg bzw. Inhalt der vorliegenden Planung sei.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Der B-Plan sichert die Flächen entlang der Wuhle (Gewässerrandstreifen) als Voraussetzung für die weitere Entwicklung im Gewässerentwicklungskonzept i. R. der WRRL.
5.16		Hinweis, dass bereits vorhandene Grünanlagen (Wuhlegrünzug) nicht auf die Planung anrechenbar seien. Sich noch im Vorhabengebiet evtl. aufhaltende Tiere würden verdrängt mit der Folge des erhöhten Konkurrenzdrucks, Abwanderung und Tod einzelner Tiere. Die geplante Vegetation, welche erst nach mehreren Jahren bis gar nicht ihre volle Funktion erreiche, gleiche den Verlust und Reduktion des Lebensraumes nicht aus. Diese Aussagen als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werde abgelehnt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbewertung ist keine Anrechnung des bestehenden Wuhlegrünzug als Ausgleichsmaßnahme erfolgt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Es wurden entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen über den Bebauungsplan gesichert.
5.17		<i>Ablehnung der Aussage: „Die im Zuge der Dachbegrünungen aufzufüllenden Bodensubstrate werden in gewissen Umfang ausgleichend wirkende Bodenfunktionen erfüllen, indem sie zur Wasserrückhaltung beitragen und als Träger von Vegetation dienen.“</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei der in der Stellungnahme getroffenen Aussage um eine allgemeine Aussage, die keiner konkreten fachlichen Bemessung unterliegt.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Hinweis, dass die geplanten Dachbegrünungen den Verlust der gewachsenen, lebendigen Bodenschichten nicht ersetzen könne. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die in TF 15 festgesetzte 15 cm mächtige Mindestdeckung auf den Dachflächen zu gering sei und dass das Regenwasser von den begrünten Dachflächen direkt in die Kanalisation abgeleitet werden solle. Hinweis, dass sich das Bauvorhaben in der Trinkwasserschutzzone IIIA befinde.</p> <p>Die Dachbegrünung werde als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust ruderaler Bodenstrukturen und deren Lebensraumfunktion nicht anerkannt. Forderung, dass die Bilanzierung entsprechend angepasst wird.</p> <p>Hinweis, dass über die TF 15 nur ein Mindestmaß für die Herstellung eines Nahrungshabitats festgesetzt werde und somit kein ausgleichender Aspekt für einen Lebensraumpotenzial geschaffen würde. Hinweis, dass hierdurch lediglich ein Nahrungshabitat jedoch kein Potenzial für Lebensräume bspw. für Insekten geboten werde. Anregung zur Festsetzung eines Biodiversitätsdaches.</p>	<p>Das Schutzgut Boden wird im Rahmen der Bilanzierung anhand des Wertträgers „Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte“ nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung nachvollziehbar bewertet.</p> <p>Das Schutzgut Pflanzen wird im Rahmen der Bilanzierung anhand des Bewertungskriteriums „Biotopwerte“ nach Prüfung durch die zuständige Fachabteilung nachvollziehbar bewertet.</p> <p>Der Verlust ruderaler Vegetationsbestände kann durch eine extensive Dachbegrünung teilweise ausgeglichen werden.</p> <p>Es ist im Sinne der Angemessenheit im B-Plan nur eine extensive Dachbegrünung mit 15 cm im Rahmen der Ausgleichsbetrachtung vorgesehen. Eine höherwertige Bepflanzung mit Wiesenpflanzen ist durch die Festsetzung nicht ausgeschlossen.</p>
5.18		<p>Hinweis auf</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Bewertung des Schutzgutes Fläche in der Bilanzierung. - In den Betrachtungen des Umweltberichts fehle zum einen die Nullvariante und zum anderen die Auswirkungen während der „Betriebsphase“ (Nutzungsdruck) bspw. auf den 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ sind nach Prüfung des zuständigen bezirklichen Fachbereiches nicht relevant, da die Fläche im Umweltbericht bereits als im Bestand vollständig versiegelt bewertet wird. Daher ist es nach nochmaliger Prüfung korrekt, dass das Schutzgut Fläche keinen Eingang in die Bilanzierung gefunden hat.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>Wuhlegrünzug, wie es die Anlage 1 zum BauGB in Pkt. 2a, 2b, Unterpunkt ff vorgäbe.</p>	
5.19		<p>Hinweis auf</p> <ul style="list-style-type: none"> - fehlende Angaben in der TF 7 und der dazu gehörenden Pflanzliste zur Qualität der Pflanzware bzw. zu Abständen zwischen den Strauchpflanzen - Befürchtung, dass kleinwüchsige Pflanzen verwendet würden, die auf Dauer nicht dicht genug wachsen, um Vögeln und anderen Klein- und Kleinstlebewesen ausreichend Versteck- und Lebensraum zu bieten. - fehlende Sicherung auf Pflege und Erhalt der festgesetzten Pflanzungen 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Definition einer Hecke basiert auf entsprechenden Qualitätskriterien im Sinne einer geschlossenen linearen Strauchreihe. Der geforderte Charakter ist lt. Aussage der zuständigen Fachabteilung hinreichend durch die Formulierung der TF bestimmt.</p> <p>Für die Pflanzung von Obstbäumen sind in dieser Festsetzung Mindeststammumfänge festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzung sichert den dauerhaften Erhalt der Bepflanzung.</p>
5.20		<p>Hinweis auf</p> <ul style="list-style-type: none"> - fehlende Regelungen zum Vogelschutz an Glas ergänzend zur TF 18 (Bau von Loggien) - Vorschlag zur Sicherung bestimmter techn. Parameter zum Schutz vor Lichtverschmutzung 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vogelschlag und eine zu hohe Lichtverschmutzung sind bei Planung von Bauvorhaben zu vermeiden. Daher sind die entsprechenden Hinweise in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Es erfolgt eine entsprechende Prüfung auf der Ebene der Baugenehmigung. Die getroffenen Festsetzungen stehen diesen Maßnahmen nicht entgegen.</p>
5.21		<p>Der Bewertung der „Qualität des Landschafts- und Stadtbildes“ werde nicht gefolgt. Hinweis, dass der Verlust von Bestandsgrün und Sichtbeziehungen aus und in die Umgebung in der Bewertung berücksichtigt werden müsse.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Hinblick auf die Einstufung zur „Qualität des Landschaftsbildes“ wird das Kriterium Anteil</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<p>landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente angewendet.</p> <p>Durch die Planung kommt es zu einer Veränderung der vorhandenen Grün- und Freiflächen im WA 2 und damit der landschaftstypischen und/oder gestalterischen Elemente.</p> <p>Durch die Planumsetzung entsteht auf Lagerflächen ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet.</p> <p>Dabei werden hinsichtlich der Sichtbeziehungen u.a. auch der Grünflächenanteil und Deutlich wahrnehmbare, aber nicht dominierende störende Elemente berücksichtigt.</p>
5.22		<p>Hinweis auf fehlende Bestandserfassungen auch an den Gebäuden. Daher Anzweiflung der Aussage: <i>„Die im Geltungsbereich vorkommenden Arten weisen eine geringe Empfindlichkeit gegenüber den beabsichtigten Zielstellungen des Bebauungsplans auf. Die kleingärtnerisch genutzten Flächen bilden im Zusammenhang mit den Grünbereichen des Landschaftsraumes Wuhle für alle oben aufgeführten Arten ausreichende Habitatstrukturen für den Erhalt der jeweiligen Population. Keine der aufgeführten Arten ist im Bestand ihrer Population bedroht.“</i> (S. 80 der Begründung).</p> <p>Hinweis auf fehlende vergleichende Einschätzung bzgl. des Einflusses der Bebauung, dem Verlust von Niststätten und deren Auswirkung auf die jeweils vorhandene lokale Population. Hinweis auf Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde aus 2016, in der keine gutachterliche Untersuchung zu den o.g. Aspekten gefordert wurde und die bereits 2016 vom BLN kritisiert worden sei.</p> <p>Hinweis auf den Schutzstatus und erforderlichen Ausgleich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde führt aus, dass aufgrund der großflächigen Versiegelung im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie deren gewerblicher Nutzung nicht davon ausgegangen wird, dass hier Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorhanden sind.</p> <p>Aufgrund der beabsichtigten Zielstellungen des Bebauungsplanes wurde eingeschätzt, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden.</p> <p>Zudem bieten die Flächen der Kleingartenanlage „Mosbacher Straße“ mit den dort vorhandenen Strukturen Lebensräume für die typischen Tierarten. Da diese Flächen erhalten bleiben, wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden.</p> <p>Die Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind bei zukünftigen baulichen Maßnahmen zwingend zu</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>der Niststätten von Gebäudebrütern. Hinweis, dass daher bei Abriss der Bestandsgebäude davon ausgegangen werde, dass der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG eintritt. Forderung, dass vor dem Abriss von Bestandsgebäuden sowie bei Beschnitt oder Beseitigung von Vegetation diese vorab auf das Vorkommen von Niststätten (Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen sei, um einen adäquaten Ausgleich schaffen zu können. Hinweis auf Erforderlichkeit einer Ausnahmegenehmigung für den Abriss.</p> <p>Hinweis auf das EuGH-Urteil vom 04.03.2021, Rs. C-473/19 und 474/19 (Verbotstatbestände des BNatSchG §44 gelten unabhängig vom Schutzstatus oder Erhaltungszustand für alle Arten). Demzufolge müsse darauf geachtet werden, dass auch für sonstige Arten keine Verbotstatbestände eintreten. Hinweis, auf den Nachweis des Bibers als europarechtlich streng geschützte Art an der Wuhle.</p>	<p>beachten und einer abschließenden Abwägung, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, nicht zugänglich.</p> <p>Das Sommerrodungsverbot gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG gilt unabhängig vom B-Plan.</p> <p>Die Bestände zum Bibervorkommen werden von den Zielstellungen des B-Planes nicht beeinträchtigt. Die Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG gelten.</p>
5.23		<p>Anzweiflung der Aussage: <i>„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-86 kommen keine geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln vor. Die im Bereich der Wuhle geschützten Flächen und Biotop werden durch die Baumaßnahme nicht berührt.“</i> Hinweis auf eine Überschneidung von WA 1 und einem gem. Umweltatlas geschütztem Biotop im nordwestlichem Bereich.</p> <p>Befürchtung, dass bei Baufeldfreimachung die gesamt-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das WA 1 erfolgt lediglich eine Bestandssicherung. In diesem Bereich sind bereits Wohngebäude vorhanden. Ggf. vorhandene Geschützte Biotop im Bereich der Wuhle liegen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes.</p> <p>Die Darstellungen im Umweltatlas sind nicht grundstücksscharf.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
		<p>ausgewiesene Fläche beräumt werde und somit ein Risiko der Beeinträchtigung geschützter Biotope im Bereich WA1 bestehe. Forderung, dass geeigneten Schutzmaßnahmen festgesetzt werden.</p>	
5.24		<p>Fazit der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Planung decke nicht den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und unterliege somit nicht dem allgemeinen öffentlichen Interesse. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für den Bebauungsplan wurden Festsetzungen für die Schaffung von sozialem Wohnraum getroffen. Der Anteil der zu errichtenden förderfähigen Wohnungen berücksichtigt die geltenden Bestimmungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung und das Ziel des Bebauungsplanes zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.</p>
5.25		<ul style="list-style-type: none"> • Die Planung sei so ausgelegt, dass alles bis auf die letzte Fläche bebaut wird. Dabei würden Biotop-Verbund-Funktion (gesamtes Plangebiet), geschützte Biotope, die Auflagen des Senats zur Reduzierung der Versiegelungsgrades von Berlin, Verringerung von Autoabgasen, die Erhöhung des Nutzungsdrucks auf Grünflächen sowie die mit der Bebauung sonstigen kumulierenden Wirkungen (z. B. Ausbau des Straßen-Knotenpunkts), usw., ignoriert, obwohl das BauGB in seiner Anlage 1 die Bewertung dieser Faktoren im Vergleich zur Umweltgerechtigkeit fordere (Anlage 1, Nr. 2b, Unterpunkte ff), gg), Nr. 2c, 2d). 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung: s. lfd. Nrn. 5.7 und 5.19 dieser Tabelle. - Biotopverbundfunktion: Die Beeinträchtigungen werden durch Dachbegrünungen und Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet zum Teil ausgeglichen. Für den verbleibenden Verlust erfolgen über Monetarisierung langfristige Entwicklungsmaßnahmen im Bereich des Wuhletals als ökologischer Ausgleichsraum (S. 79, Begründung, Stand 08/ 2021). In der Begründung wird die Monetarisierung des verbleibenden Ausgleichs noch als „könnte nach Rücksprache mit der UNB erfolgen“. Die Bestätigung des bezirklichen Fachbereichs (UNB) ist inzwischen erfolgt. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung der Begründung.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Abwägungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> - Geschützte Biotop sind nicht betroffen (siehe lfd. Nr. 5.23 dieser Tabelle). - Bei der Erstellung der Umweltprüfung wurden die Vorgaben der Anlage 1 des BauGB berücksichtigt. Der Umweltbericht enthält in den Kapiteln 4.2.10, 4.2.7, 5, 6 und 7 Aussagen zu den aufgeführten Nrn. der Anlage 1.
5.26		<ul style="list-style-type: none"> • Leider zeige sich an dieser Planung, dass trotz des Klimaschutzurteils vom 24.03.2021 und des ausgerufenen Klimanotstands für Berlin, Bebauung und wirtschaftlicher Nutzen Einzelner immer noch wichtiger seien als der Schutz des Klimas, der Biotop, der Gesundheit der Menschen, die Verringerung der Versiegelung und die Zukunft unserer Kinder. <p>Der vorliegende B-Plan werde aus den o. g. Gründen abgelehnt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>s. Pkt. 5.11 und 5.12. dieser Tabelle</p>

Tabelle der Auswertung der erneuten Beteiligung der TÖB gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
1.1	<p>Landesdenkmalamt Berlin</p> <p><i>Eingangsdatum: 5.10.2021</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 30.09.2021</i></p>	<p>Hinweis, dass die in der Umgebung befindlichen Denkmale in der Begründung korrekt angegeben sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.2		<p>Aufrechterhaltung der bisher unberücksichtigten Stellungnahmen vom 14. Dezember 2018 und vom 15. November 2019 mit der Anregung, die Höhe der Bebauung im nördlichen Teil des Mischgebiets entlang der Straße Alt-Kaulsdorf auf 52 m NHN zu begrenzen, um den kleinteiligen Charakter des nördlich gelegenen Dorfkerns Alt-Kaulsdorf zu wahren.</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt. Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan in diesem Planungsschritt erfolgte die Darlegung der vorgenommenen Abwägung. Maßgeblich für die Errichtung von Neubauten war gem. Aussage der unteren Denkmalbehörde für die maximal zulässige Traufhöhe die Gebäudehöhe von Alt-Kaulsdorf 14 unter Berücksichtigung der trennenden Wirkung der B 1/5. Damit wird der kleinteilige Charakter des nördlich gelegenen Dorfkerns Alt-Kaulsdorf gewahrt. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und des privaten Belangs einer wirtschaftlichen Umsetzung des Vorhabens wird auch nach nochmaliger Prüfung eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe nicht vorgenommen. Da die im Bebauungsplan festzusetzende Höhe von 57,0 m ü. NHN ca. der Firsthöhe von Alt-Kaulsdorf 14 entspricht, besteht nicht das städtebauliche Erfordernis der Reduzierung des festzusetzenden Nutzungsmaßes.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
1.3		Hinweis auf bodendenkmalpflegerische Belange bzw. das Vorhandensein einer archäologischen Fundstelle innerhalb des Geltungsbereichs sowie weiterer ur- und frühgeschichtliche Fundstellen im unmittelbaren Umfeld. Hinweis, dass alle Bodeneingriffe frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen sind, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.	Dem Belang wird gefolgt. Es erfolgt die Aufnahme eines Hinweises in die Begründung.
2	Gemeinsame Landesplanungsabteilung <i>Eingangsdatum: 17.09.2021</i> <i>Datum der Stellungnahme: 17.09.2021</i>	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ <i>Eingangsdatum: 13.09.2021</i> <i>Datum der Stellungnahme: 13.09.2021</i>	Die Belange des ITDZ Berlin sind nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
6.1	<p>Vattenfall Europe Business Services GmbH</p> <p><i>Eingangsdatum: 07.10.2021</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 07.10.2021</i></p>	<p>Stellungnahme im Namen der Stromnetz Berlin GmbH</p> <p>Hinweis auf vorhandene Nieder- und Mittelspannungsanlagen sowie die Netzstation N53277 der Stromnetz Berlin GmbH innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf vorhandene Hausanschlüsse mit Zuleitungen. (s. Anlage zur Stellungnahme: Plan vorhandenen Anlagen).</p> <p>Hinweis auf erforderliche Regulierungs- und Umlegungsarbeiten im Zuge der Umsetzung der Planung. Hinweis, dass keine Aussage zu Trassenführungen für die neu anzuschließenden Grundstücke getroffen werden kann.</p> <p>Die Stellungnahme vom 08.11.2019 sowie die Ihnen übergebenen Planunterlagen im Rahmen der Behördenbeteiligung sind weiterhin verbindlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Die Fläche, auf der sich die Netzstation befindet, wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Umsetzung des B-Plans ist der Erwerb der Fläche (Flst.416) durch das Land Berlin von den BWB erforderlich.</p> <p>Der Erwerb der Flächen ist im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Chemnitzer Straße in diesem Bereich geplant.</p> <p>Damit wären die Voraussetzungen für die Umverlegung der Netzstation gegeben. Die planungsrechtliche Sicherung von gesonderten Leitungsrechten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p>
6.2		<p>Die Leitungsrechte für die im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Anlagen (rotes x, N53277) der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden.</p> <p>Hinweis auf die der Stellungnahme beigefügten Richtlinien und Hinweise, die bei geplanten Bauvorhaben zu beachten sind. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für</p>	<p>Es erfolgt die Ergänzung der Begründung Pkt. 2.6 zur Berücksichtigung der aufgeführten Richtlinien.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.	
6 A	Vattenfall Wärme Berlin AG <i>Eingangsdatum: 07.09.2021</i> <i>Datum der Stellungnahme: 11.10.2019</i>	Die Aussagen in der Stellungnahme vom 11.10.2019 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Kopie dieses Schreibens wurde mit der Mail zugesandt. Es wurde mitgeteilt, dass im örtlichen Bereich kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7.1	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Tiefbau, V D 21 <i>Eingangsdatum: 17.11.2021</i> <i>Datum der Stellungnahme: 08.10.2021 und 11.11.2021, 15.11.2021</i>	Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A B V C A V D V B A V C B V E V B B V C C V B C V C D V B D V C E V B F	

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
7.2		<p>Von dem Fachbereich VD gab es Einwendungen oder Hinweise. Die Forderung nach bautechnischer Beweissicherung beider betroffener Brücken wurde dahingehend konkretisiert, dass sich die Erforderlichkeit einer Beweissicherung auf die Grundstücke WA1 und die Frankfurter Brücke bezieht.</p> <p>Von dem Fachbereich VBD liegt keine Stellungnahme vor.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis hierzu erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan ist diese Forderung nicht umsetzbar, da sie an die Vorhabenplanung gebunden ist.</p>
8.1	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Wasserbehörde, II D</p> <p><i>Eingangsdatum: 8.10.2021</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 08.10.2021</i></p>	<p>Stellungnahmen Referat II B (FB Wasserwirtschaft) und Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D - Gewässerschutz)</p> <p>Berücksichtigung der Hinweise aus den bisherigen Beteiligungen in den Verfahrensunterlagen ist erfolgt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.2		<p>Aufnahme der Fundstelle zur Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/ Kaulsdorf zum Punkt „Nachrichtliche Übernahme“ in der Planzeichnung selbst wurde nicht berücksichtigt.</p> <p>Förmliche Anregungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Angabe der Fundstelle zur Wasserschutzgebietsverordnung auf der Planzeichnung ist rechtlich nicht erforderlich. Mit dem Hinweis zur Lage des Plangebietes ist die Möglichkeit der Berücksichtigung damit verbundener Auswirkungen ausreichend gewährleistet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Entsprechend der vorliegenden Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-86 (Tabelle der Vorlage für das Bezirksamt – zur Beschlussfassung - Nr. 0924/V) werden folgende Empfehlungen gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der nachrichtlichen Übernahme in der Planzeichnung gemäß Auswertung und damit das Herstellen widerspruchsfreier Planunterlagen (Planzeichnung und Begründung). 	
8.3		<ul style="list-style-type: none"> • Weiterhin ist eine Übernahme von Inhalten des Entwässerungskonzeptes in den städtebaulichen Vertrag aus den Planunterlagen nicht erkennbar. 	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt. Im Bauleitplanverfahren ist nachzuweisen, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Dies erfolgt durch das vorliegende Entwässerungskonzept.</p> <p>Die Regelung der Entwässerung für die einzelnen Bauvorhaben ist Gegenstand des nachgeordneten Genehmigungsverfahrens. Der städtebauliche Vertrag betrifft nur einen Teil des Plangebiets. Die Flächen im Plangebiet stehen im Eigentum vieler verschiedener Eigentümer. Zudem handelt es sich hier nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan, sodass keine konkrete Versickerungsplanung für alle Flächen im Plangebiet vorliegt.</p> <p>Den Festsetzungen des B-Planes liegt ein städtebauliches Konzept eines Projektträgers zur Schaffung von Wohnbauflächen auf einem Großteil des Planungsgebietes zugrunde. Das vorliegende</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
			<p>Entwässerungskonzept stellt den Umgang mit dem RW bei Umsetzung dieses Konzeptes sicher. Das Gutachten zeigt, dass die für eine verzögerte Ableitung notwendigen Rückhalteflächen grundsätzlich innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen. Die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die geltenden Einleitbeschränkungen können eingehalten werden.</p> <p>Es bleibt für alle Vorhaben dennoch die Notwendigkeit im Genehmigungsverfahren die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Vereinbarungen zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes wurden nicht getroffen im städtebaulichen Vertrag. Die hierfür erforderliche städtebauliche Notwendigkeit ist nicht gegeben.</p>
9.1	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV (Verkehr) und VI (Verkehrsmanagement)</p> <p><i>Eingangsdatum: 11.11.2021</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 11.11.2021</i></p>	<p>Hinweis, dass die Aussagen zur aktualisierten Fassung des StEP Verkehr als Ergänzung auf S. 14 der Begründung zu korrigieren sind.</p> <p>Redaktionelle Korrektur auf S. 8 der Begründung: der Nahverkehrsplan auf 2019-2023 (statt 2030).</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt und die Begründung geändert.</p>
9.2		<p>Die aktualisierte Verkehrsmengenkarte (DTVw) mit Bezugsjahr 2019 inkl. Ergebnisbericht liegt vor und sollte in der verkehrlichen Betrachtung Berücksichtigung finden. Sie kann unter folgendem Link abgerufen werden:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die dem Gutachten zugrunde gelegten Daten liegen über den Angaben der Verkehrsmengenkarte und somit auf der sicheren Seite. Das Verkehrsgutachten wurde zudem</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsmanagement/verkehrserhebungen/#strassenverkehrszaehlung Im Vergleich der Verkehrsmengenkarten 2014 und 2019, die eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge über das gesamte Jahr darstellen, ist ein Anstieg in der Chemnitzer Straße im Bereich Am Niederfeld zu verzeichnen. Gemäß Knotenpunktzählung liegt das Aufkommen jedoch deutlich über den Angaben der Verkehrsmengenkarte. Somit müssen die Angaben in der Verkehrsmengenkarte nicht zwangsläufig einzelne Zählungen repräsentieren (siehe S. 12 im Ergebnisbericht 2019 Teil A). Ungeachtet dessen ist jedoch weiterhin davon auszugehen, dass aus gesamtstädtischer Sicht eine bestandsorientierte Betrachtung im Zuge der Ermittlung des maßgebenden Belastungsfalls zielführend ist, da bei Umsetzung der TVO in der Prognose mit einer entlastenden Wirkung auf den parallelgeführten Straßen, wie z.B. der Chemnitzer Straße, zu rechnen ist.</p>	<p>entsprechend den Hinweisen der SenUVK (Stellungnahme vom 08.02.21) überarbeitet. Hier wurde kein Hinweis auf Verwendung der aktualisierten Verkehrsmengenkarte gegeben.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes ist nach Rücksprache mit der zuständigen Fachabteilung eine Anpassung der VTU nicht erforderlich.</p>
9.3		<p>Hinweis, dass die angewandten Hochrechnungs- und Umrechnungsverfahren gemäß „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen“ (SenUVK, 2017) sich derzeit in Überarbeitung und Abstimmung befindet und bis auf Weiteres auf der Internetseite nicht abrufbar ist. Mit der Fertigstellung kann ggf. eine Aktualisierung der Ergebnisse erforderlich sein. Im Ergebnisbericht Teil A der Verkehrsmengenkarte 2019 sind zumindest aktuellere Hochrechnungsfaktoren sowie Wochenfaktoren für die Zähljahre 2016 bis 2019 zu finden, die die bisherigen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Korrektur oder Änderung der vorhandenen Verkehrsuntersuchung ist entsprechend der Aussage der zuständigen Fachabteilung des Bezirksamtes nicht erforderlich.</p> <p>Im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgt die Erarbeitung eines Fachgutachtens zum Nachweis des verkehrlichen Ausbaus der Chemnitzer Straße innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der maßgeblichen Daten für das Verkehrsaufkommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Kenngrößen ersetzen.</p> <p>Hinweis, dass die in der Stellungnahme vom 15.10.20 gegebenen Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Knotenpunkten in der Verkehrsuntersuchung größtenteils berücksichtigt wurden. Für die geplante Tiefgarage (Zufahrt Nr. 5) fehlt allerdings der Bezug zum Knotenpunkt Chemnitzer Straße / Am Niederfeld, da bei einer künftigen Signalisierung auch der Stauraum an der südlichen Zufahrt Chemnitzer Straße Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Anbindung hat, sodass auch hier bestimmte Fahrbeziehungen ausgeschlossen werden sollten (vorläufiger Entwurf: alle Fahrbeziehungen möglich). Bei Errichtung einer LSA kann es zu einem Ausfahrverbot Richtung Nord aus der Tiefgarage kommen.</p>	
9.4		<p>Im Rahmen der Stellungnahme wurde gefordert, die verkehrlichen Auswirkungen des B-Plangebiets auch am nördlich gelegenen Knotenpunkt Alt-Kaulsdorf (B1 / B5) / Chemnitzer Straße zu untersuchen. Zwar wurde eine Abschätzung der zusätzlichen Wendeverkehre an der westlichen Zufahrt durchgeführt, die aus dem nördlichen Teilgebiet und der neuen Erschließungssituation resultieren, die Bewertung als Ganzes ist jedoch nicht vollständig erfolgt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Untersuchungsumfang der verkehrstechnischen Untersuchung wurde mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf abgestimmt und die Ergebnisse bereits mit der SenUVK abgestimmt. Zuletzt erfolgte eine Stellungnahme am 08.02.21, deren Hinweise in der Fortschreibung des Gutachtens Berücksichtigung fanden. Hier wurde keine erweiterte Untersuchung des Knotenpunktes Alt-Kaulsdorf (B1/B5) / Chemnitzer Straße gefordert. Eine eingehende Prüfung des Knotenpunktes erfolgt im Zuge des geplanten Fachgutachtens.</p>
9.5	Straßenverkehrsbehörde	Straßenverkehrsbehördliche Bedenken und Hinweise:	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen zum Verkehrsgutachten in der Begründung</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Hinweis auf aktuelle Verkehrsmengenkarte von 2019, die für den Abschnitt zwischen Chemnitzer Straße bis Grüne Aue eine Erhöhung der Verkehrsmengen ausweist (48.100 Kfz/24h statt 43.900 Kfz/24h).</p> <p>Es sollte eindeutig benannt werden, dass der verwendete maßgebende Belastungsfall von einer noch nicht eröffneten bzw. realisierten TVO ausgeht.</p>	<p>zum B-Plan werden um diesen Hinweis ergänzt. Der Hinweis auf das Vorliegen aktualisierter Verkehrsaufkommen wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren daraus nicht, da die zugrunde gelegten Daten des maßgeblichen Belastungsfalls im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung höher sind als die Daten aus den Verkehrsmengenkarten (2014 und 2019).</p> <p>Es wird auf das geplante Gutachten für den Bereich Chemnitzer Straße verwiesen.</p>
9.6		<p>Zum Erreichen leistungsfähiger Verkehrssysteme (S- und U-Bahn) sind Busse mit 20-Minuten-Taktung erforderlich. Der auf Seite 19 der Verkehrsuntersuchung festgelegte ÖV-Anteil von 30% wird daher als optimistisches Szenario eingeschätzt.</p> <p>Hinweis, dass bei Nicht-Vermietung der Bewohnerstellplätze weiterhin mit erheblichem Parksuchverkehr zu rechnen ist. Aufgrund der Lage des B-Plangebietes dürfte der Motorisierungsgrad leicht über den in SrV 2018 ermittelten Durchschnittswerten für den Teilraum Marzahn-Hellersdorf liegen.</p>	<p>Der Belang der Regelung von Taktichten im Öffentlichen Personennahverkehr ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>In Berlin gilt keine Stellplatzverordnung. Der Bebauungsplan trifft hierzu auf privaten Grundstücken keine Regelungen. Im Gutachten des Vorhabenträgers ist der Nachweis der Bewältigung des erwarteten Stellplatzbedarfes erbracht worden auch unter Einbeziehung der geplanten Tiefgarage. Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum resultieren nicht.</p>
9.7		<p>Wenn im Rahmen des Bauvorhabens neue Fahrstreifenaufteilungen vorgenommen werden, sind für die Abbiegebeziehungen die Schleppekurven der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Sattelzüge mit den entsprechenden Vorgaben nachzuweisen.</p> <p>Da in den Plänen zudem keine Fahrstreifenbreiten vermaßt sind, kann hier keine Prüfung auf Umsetzbarkeit erfolgen.</p> <p>Die fehlende Vermaßung hat auch Auswirkungen auf Aussagen zur Lage von Zufahrt Nr. 4. Von der Furtbreite (Regelmaß 5,0m) und dem Haltlinienabstand - beides ist nicht in allen Plänen erkennbar - ist die geometrische Anpassung der Zufahrt Nr. 4 abhängig.</p> <p>Hinweis auf fehlenden Nachweis, wie bei Realisierung der Zufahrt Nr. 3 das Einfahren in den Stauraum des Knotenpunktes B1/5 / Chemnitzer Straße verhindert wird bzw. dass die in den Anlagen der Verkehrsuntersuchung dargestellte Strichmarkierung als nicht ausreichend erachtet wird. Zudem sollte die Dimensionierung gleichzeitiges Ein- und Ausfahren ohne Überschneidung der Schleppkurven ermöglichen.</p> <p>Hinweis, dass die Nutzung der Zufahrt Nr. 4 über eine Beschilderung/ Regelung nicht allgemein als Einfahrt genutzt wird.</p>	<p>Die Aufteilung des Straßenraumes oder gar eine Vermaßung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung der erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Die Schleppkurvennachweise wurden im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung zum Vorhaben in den Anlagen 5.1-5.4 erbracht. Die Zufahrt Nr. 4 dient im Übrigen ausschließlich der Erschließung für Rettungs-Fahrzeuge und die Fahrzeuge der BSR.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aus den Anlagen 6.1-6.4 der VTU geht hervor, dass für die Zufahrt Nr. 3 ausschließlich die Beziehung „rechts Einfahren/ rechts Ausfahren“ vorgesehen ist. Entsprechende Regelungen können nicht auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen werden. Es erfolgt eine entsprechende Beschilderung bzw. bauliche Maßnahmen im nachgeordneten Verfahren, da verkehrsrechtliche Regelungen zur Beschränkung nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind bzw. sein können.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag wurde dies mit dem Projektentwickler vereinbart. Die Umsetzung wird durch die Straßenverkehrsbehörde erfolgen.</p>
9.8		Hinweis, dass die Zu- / Ausfahrt der im MI-Gebiet bestehenden Gewerbebetriebe zur/von der B1/B5 so aufgeweitet werden muss, dass ein Begegnungsverkehr	In der Anlage 5 zur verkehrstechnischen Untersuchung erfolgte der Nachweis für die Schleppkurven. Über die Schleppkurvennachweise im Rahmen der

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>ohne Überschneidung der Schleppkurven möglich ist. Ein entsprechender Nachweis fehlt bisher im Verkehrsgutachten.</p>	<p>verkehrlichen Untersuchung in den Anlagen 5.1-5.4 wurde aufgezeigt, dass die Erschließung gesichert ist.</p>
9.9		<p>Fußverkehr Hinweis, dass gem. Mobilitätsgesetz die Förderung von abkürzenden Fußwegen systematisch gefördert und bei allen Planungen (auch Bauleitplanungen bzw. in städtebaulichen Verträgen) berücksichtigt werden soll.</p> <p>Hinweis, dass davon auszugehen ist, dass die gemäß Verkehrsgutachten für Rettungsfahrzeuge und BSR vorbehaltene geplante Durchwegung auf Höhe der Straße "Am Niederfeld" auch für Fußgänger nutzbar ist. Auch die Zufahrt 3 im Bereich wäre aus Sicht des Fußverkehrs notwendig, um den Zielen des Mobilitätsgesetzes gerecht zu werden.</p> <p>Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zwischen Mosbacher Straße und der als WA1 festzusetzenden Fläche ist notwendig, um auch im Nord-Süd-Verlauf eine Fußverkehrsverbindung nachweisen zu können (Zufahrt 6).</p>	<p>Der Belang wurde berücksichtigt. Grundsätzlich ist die Umsetzung der Förderung von Fußwegeverbindungen zur Anbindung des Wohngebietes im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich.</p> <p>Unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstücksnutzung wurden die im Rahmen der vertraglichen Regelungen zu vereinbarenden Maßnahmen auf funktionell notwendige Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum beschränkt. Hierzu gehören auch die Herstellung von Flächen für Fußwegeverbindungen. Die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen sind in der Anlage 8 der verkehrstechnischen Untersuchung enthalten. Die Nutzung der Zufahrt 3 ist demnach auch für den Fuß- und Radverkehr möglich.</p> <p>Der Belang ist berücksichtigt. Die GFL-Fläche G1 berücksichtigt ebenfalls die Anbindung des Baugebietes WA 1.</p>
9.10		<p>Erforderlich aus Sicht des Fußverkehrs wäre zudem auch eine direkte Durchwegung vom Plangebiet zur Straße Alt-Kaulsdorf, welche im Verkehrsgutachten durch eine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die Straße</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Unterbrechung des Gebäuderiegels in einer Breite von 3,0 m angeführt wird.</p> <p>Der innerhalb des Plangebietes gelegene Platz sollte zudem, unabhängig den Straßenverbindungen, über Unterbrechungen der Gebäuderiegel ebenfalls für den Fußverkehr zugänglich gemacht werden.</p>	<p>Alt-Kaulsdorf nicht entgegen. Auf die Festsetzung als öffentliche Wegeverbindung wird unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstücksnutzung verzichtet.</p> <p>Die im Bebauungsplan gesicherten Baufenster ermöglichen eine Erschließung des Platzes von drei Seiten. Der Belang der Zugänglichkeit für Zufußgehende und Radfahrende ist aus Sicht der Plangeberin ausreichend berücksichtigt.</p>
9.11		<p>Es wird empfohlen sich für die als Privatstraßen gewidmeten Straßen an den (derzeit in Überarbeitung befindlichen) Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwegen (AV Geh- und Radwege) zu orientieren.</p>	<p>Es erfolgt die Weitergabe dieser Empfehlung an den Vorhabenträger.</p>
10.1	<p>Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. I Vermögen und Beteiligungen</p> <p><i>Eingangsdatum: 29.09.2021</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 29.09.2021</i></p>	<p>Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Die Ausführungen zu den Eigentumsverhältnissen unter Punkt 2.2 sind dahingehend anzupassen, dass sich einzelne Grundstücke nicht im Eigentum der BIM, sondern im Eigentum des Landes Berlin befinden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt die Richtigstellung der Begründung.</p>
10.2		<p>Um Beachtung des folgenden Hinweises unserer Haushaltsabteilung wird gebeten:</p>	<p>Der formulierte Hinweis wurde bereits in der förmlichen Beteiligung gem. § 4(2) BauGB gegeben und bezieht sich auf den Erwerb von Grundstücksflächen zur Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>"Die Maßnahme gilt erst als gesichert, wenn die benötigten Mittel im Haushaltsplan aufgenommen sind. Die Finanzierung ist durch den Bezirk sicherzustellen."</p>	<p>Die Grunderwerbskosten werden im Rahmen der Investitionsmaßnahme zum Ausbau der Chemnitzer Straße in diesem Bereich in der Haushaltsplanung des Bezirkes zu berücksichtigen sein.</p>
11	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p> <p><i>Eingangsdatum: 7.10.2021</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 07.10.2021</i></p>	<p>Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
12.1	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B</p> <p><i>Eingangsdatum: 03.11.2021</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 02.11.2021</i></p>	<p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1):</p> <p>Darstellungen des Flächennutzungsplans innerhalb des Geltungsbereichs des beabsichtigten Bebauungsplans: übergeordnete Hauptverkehrsstraße, gemischte Baufläche M2, übergeordnete Grünverbindung, Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung. Die städtebauliche Verträglichkeit der Überschreitung der die im FNP dargestellten Dichtestufen wurde in der Begründung dargelegt. Der B-Plan ist somit aus dem FNP entwickelbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Belang der aktuellen Zitierweise wird nachgekommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		Hinweis, FNP und AV FNP in ihren jeweils aktuellen Fassungen zu zitieren.	
12.2		<p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilsräumlichen Entwicklungsplanungen</p> <p>Erläuterungen / Hinweise Zu I.3.4 „Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen“: Aktualisierung der Aussagen zum StEP Wohnen (StEP 2030 statt StEP 2025): Ausweisung eines mittelfristigen, überwiegend nicht landeseigenen Wohnungsneubaupotenzials der Kategorie 200-999 Wohneinheiten aus. Neubaubedarf von 194.000 Wohnungen für den Zeitraum von 2017-2030. Aussagen über die Bauweise trifft der StEP Wohnen nicht.</p>	Die Begründung wird an die aktuellen Aussagen angepasst.
13.1	<p>Polizei Berlin Landeskriminalamt Zentralstelle für Prävention</p> <p><i>Eingangsdatum: 09.11.2021</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 09.11.2021</i></p>	<p>Betrachtung der Kriminalitätslage</p> <p>Die Kriminalitätslage im Plangebiet ist insgesamt als sehr unauffällig zu bezeichnen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich in den letzten Jahren vereinzelt Taten in verschiedenen Delikten ereignet haben, insbesondere in Wohnraumbrech und Diebstahl an/aus Kfz zur dunklen Jahreszeit.</p> <p>Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention</p> <p>Nach Einschätzung der Polizei Berlin bestehen gegen den</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Bebauungsplanentwurf grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Zur Vermeidung von Angsträumen und zur Stärkung des subjektiven Sicherheitsgefühls werden Hinweise zu folgenden Punkten gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gute Ausleuchtung von Wegen und Plätzen - Bepflanzung, welche die Übersichtlichkeit des Raumes nicht beeinträchtigt - attraktive Gestaltung von Grünanlagen mit ausreichenden Stadtmobiliar 	<p>Es erfolgt die Weiterleitung der Hinweise an den Vorhabenträger.</p>
13.2		<p>Verkehrsaspekte</p> <p>Allgemein Der umfangreichen Einschätzung der verkehrlichen Untersuchung vom I.B.S. Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau vom 12.02.2021 wird im Wesentlichen zugestimmt. Es wird dennoch um Berücksichtigung folgender Hinweise gebeten.</p> <p>Verkehrsaufkommen: Es wird darauf hingewiesen, dass durch die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens die Belastung des bestehenden angrenzenden Straßennetzes zunehmen wird. Es sollte eine Änderung bzw. Anpassung der LZA-Umlaufzeiten zu den prognostizierten Spitzenzeiten vorgenommen werden. Die innere Erschließung der Wohngebietsstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 4.00 m bis 5.50 m und separat mitgeführten Gehwegen ist als</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Anpassung der Umlaufzeiten der LZA ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt lediglich im Bedarfsfall.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		ausreichend zu betrachten.	
13.3		<p>Radverkehr - Fußgängerverkehr</p> <p>Hinsichtlich des Rad- und Fußverkehrs besteht für das Plangebiet derzeit ein Grunderschließungsbedarf. Radwege sollten auf den Nebenanlagen in der Chemnitzer Straße errichtet werden. Zudem müssten die Radverkehrsanlagen und Gehwege entsprechend dem Mobilitätsgesetz modernisiert und angepasst werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Fußgängerüberweg zwischen den Bushaltestellen der Chemnitzer Straße aus hiesiger Sicht nicht erforderlich ist, da die Entfernung zur vorhandenen LZA nur ca. 50 Meter betragen würde</p>	<p>Die Belange werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p> <p>Bei der Planung der öffentlichen Verkehrsfläche werden die Voraussetzungen der Umsetzung der Anforderungen, die neben der verkehrlichen Erschließung auch die Sicherstellung des Rad- und Fußgängerverkehrs betreffen, berücksichtigt.</p> <p>Die Vereinbarungen zwischen dem Bezirk und dem Projektentwickler im Rahmen eines vor Satzungsbeschluss zu schließenden Erschließungsvertrages berücksichtigen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, die der Erschließung der neuen Wohnbaufläche dienen unter dem Aspekt, dass der Ausbau des Abschnittes der Chemnitzer Straße noch nicht erfolgt.</p> <p>Der Überweg ist hingegen keine Maßnahme des Erschließungsvertrages. Seine Erfordernisse werden bei der Erstellung der Planungsunterlagen des Straßenbaus zur Chemnitzer Straße abgewogen.</p>
13.4		<p>ÖPNV-Anbindung</p> <p>Das neue Wohngebiet verfügt bereits jetzt über eine gute ÖPNV-Anbindung. Da von einer erhöhten Nutzung des ÖPNV-Angebots ausgegangen werden kann, sollte eine</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Belange des öffentlichen Personennahverkehr sind nicht bebauungsplanrelevant bzw. können hier nicht geregelt werden. Der Hinweis zur Berücksichtigung kriminalpräventiver Belange wird an den Vorhabenträger</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Taktverdichtung der vorhandenen Verkehrsmittel geprüft werden.</p> <p>Stellplätze</p> <p>Hinweis, dass der angegebene Stellplatzschlüssel von 0,8 als ausreichend eingeschätzt werden kann. Zudem werden noch 491 Fahrradstellplätze eingerichtet.</p> <p>Sonstige Hinweise</p> <p>Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte bei der Konkretisierung der Planung. (Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationenübergreifende Ausstattung, gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen etc.). Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung.</p>	weitergegeben.
14	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG</p> <p><i>Eingangsdatum: 29.10.202</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 29.10.2021</i></p>	Hinweis, dass vorhandene Leitungen auf privaten Flächen grundbuchlich gesichert bzw. nach der NDAV zu dulden sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen des Bebauungsplanes resultieren daraus nicht.
15.1	Senatsverwaltung	Luftreinhaltepläne	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	<p>für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IC</p> <p><i>Eingangsdatum: 4.10.2021</i></p> <p><i>Datum der Stellungnahme: 30.09.2021</i></p>	<p>Aus lufthygienischer Sicht gibt es keine Anmerkungen.</p>	
15.2		<p>Lärmminderungsplanung</p> <p>Da durch die Baulücke an der B1/B5 Straßenverkehrslärm in das Plangebiet eindringt, wird die Planung des Gebäudes A1 im WA 2 als durchgängiger Bau begrüßt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Baufenster A1 im WA 2 gilt die abweichende Bauweise gem. TF 3 (maximal 26 m).</p> <p>Der erforderliche Schallschutz wird durch die textlichen Festsetzungen 4, 17 und 18 sichergestellt.</p>
15.3		<p>Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im nördlichen Innenbereich des Plangebietes, laut Gutachten von ISU Plan vom September 2019, tagsüber bis zu 15 dB(A) und nachts bis 10 dB(A) in 4m Höhe überschritten. Da aus städtebaulichen Gründen eine Lärmschutzwand zwischen dem MI und WA1 ausgeschlossen wird, sollten die belasteten Fassaden der Gebäude A 1, A3 und A 6 des WA 2 in den Festsetzungen zur lärmoptimierten Grundrissbildung (Nr. 4) und den besonderen Fensterkonstruktionen (Nr. 17) aufgenommen werden.</p> <p>Das WA 1 sollte aufgrund der fehlenden aktiven Schallschutzmaßnahmen und des mangelhaften lärmrobusten Städtebaus vollständig in die Festsetzungen Nr. 4, 17 und 18 aufgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis ist berücksichtigt.</p> <p>Der 3. Satz der textlichen Festsetzung Nr. 4 bezieht sich auf alle Wohneinheiten mit mind. zwei nicht zu einer lärmabgewandten Seite orientierten Fassaden. Der Satz 3 bezieht sich auf alle Wohneinheiten unabhängig von ihrer Lage und schreibt die Sicherung eines Beurteilungspegels von 30 dB(A) nachts durch die Verwendung besonderer Fensterkonstruktionen unter Wahrung ausreichender Belüftung vor.</p> <p>In WA 1 ist ausreichender Schallschutz gesichert durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Satz 1 und 2 der TF Nr. 4 für die Gebäude, entlang der B1/B5 - Satz 3 der Textfestsetzung Nr. 4 für die verbleibenden

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
			<p>Gebäude, bei denen mindestens 2 Außenwände nicht zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> - TF 17 für Wohnungen mit nur einem, zur B1/B5 orientierten Wohnraum - TF 18 für Außenwohnbereiche in Gebäuden entlang der B1/B5, bei denen kein Außenwohnbereich zum Blockinneren ausgerichtet ist.
15.4		<p>Anlagenbedingter Lärm:</p> <p>Die Emissionsansätze des Gutachtens sind sehr knapp dargestellt und ausschließlich auf Parkplatzflächen und Lieferverkehre im Zusammenhang mit dem nordöstlich im Plangebiet bestehenden Einzelhandel beschränkt. Die Emissionen bestehender technischer Gebäudeausrüstung der Gewerbebetriebe im Außenbereich hingegen wurden in der Prognose vollständig vernachlässigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im nördlichen Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden entsprechend der Planung des Vorhabenträgers abgerissen und neu errichtet. Die übrigen bestehenden gewerblichen Nutzungen (v.a. Flurstücke 45 und 46) sind sowohl misch- als auch wohngebietsverträglich, da es sich um einen ausschließlichen Baugeräteverleih handelt, dessen Betriebszeiten sich auf die Tageszeit beschränkt.</p>
15.5		<p>Die Emissionsansätze sind im Fall des Leerlaufs für LKW nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgte eine nochmalige Prüfung durch den Gutachter. Die Emissionsansätze zum Leerlaufgeräusch des Lkw wurden irrtümlich falsch berücksichtigt. Richtig wäre eine Berücksichtigung mit LWA 94 dB(A) und LWAm_{ax} mit 100 dB(A) entsprechend den Ergebnissen einer Studie der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie (Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Wiesbaden 2005, Tab. 4). Eine erneute Berechnung mit den geänderten Werten</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
			ergab jedoch nur geringfügige Änderungen der Beurteilungspegel von max. +1 dB(A). Die daraus resultierenden Pegel liegen aber mit max. 58 dB(A) weiterhin unterhalb der Schwelle der Richtwerte der TA-Lärm von 60 dB(A) am Tag für den hier relevanten Bereich eines Mischgebietes.
15.6		Die Anzahl der Stellplätze wird mit 50 angesetzt. Tatsächlich sind im Luftbild über 70 Stellplätze zählbar. Die Ansätze sollten somit insgesamt korrigiert und erweitert werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit der neuen Planung wird ein Großteil der Stellplätze in eine neue Tiefgarage verlagert, so dass insgesamt lediglich 21 oberirdische Stellplätze verbleiben. Mit den 50 im Gutachten berücksichtigten Stellplätzen ist demnach eine großzügige Berücksichtigung der Stellplätze erfolgt.
15.7		Weitere Hinweise: Es wird begrüßt, dass bereits in der Begründung ausführlich auf den notwendigen Schutz vor Baulärm während der Bauzeit sowie die entsprechenden Rechtsgrundlagen und Immissionsrichtwerte hingewiesen wird. Für alle Untersuchungen zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung sind die Hinweise im „Berliner Leitfadens Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021“ zu beachten. Die im September 2021 aktualisierte Ausgabe ist unter nachfolgendem Link abrufbar: https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/laerm/berliner-leitfaden-laermschutz-in-derverbindlichen-bauleitplanung/broschuere_llf_2021.pdf	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, WBL Eingangsdatum: 06.09.2021	Hinweise zum Entwurf der Begründung des Bebauungsplans (Stand 02.08.2021): 3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Hier bitte ich Hinweise auf den dringenden Bedarf	Die erteilten Hinweise zur Begründung des Bebauungsplans wurden bereits im Rahmen der Prüfung des städtebaulichen Vertrages durch die WBL geäußert. Es erfolgt die Berücksichtigung der Hinweise bei der

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	Datum der Stellungnahme: 6.09.2021	<p>von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB - eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung) und auf die 30 % der GF Wohnen für mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zu ergänzen.</p> <p>4.11 Städtebaulicher Vertrag zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung</p> <p>Bitte um Ergänzung von Angaben zur Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Projektes innerhalb bestimmter Fristen, die GF Wohnen (bzw. Anzahl der WE) und Angaben zur Mietpreis- und Belegungsbindung.</p> <p>Empfehlung der Benennung der Höhe der Kita- und Grundschulplätze, welche aus dem Wohnungsbauvorhaben resultieren.</p> <p>Entsprechende Vereinbarungen zur Herstellung von wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen sind auch im Begründungstext aufzunehmen.</p> <p>Auch für das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte MI ist eine textliche Festsetzung zur Einbeziehung möglicher Staffelgeschosse in die GF Wohnen auf Grundlage von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO aufzunehmen.</p>	<p>Fortschreibung der Begründung.</p> <p>Die Staffelgeschosse im MI-Gebiet wurden bei der Angemessenheitsbetrachtung als Geschossfläche Wohnen berücksichtigt.</p>

Bebauungsplan 10-86

für das Gelände zwischen der Bundesstraße B1/B5, Chemnitzer Straße, Mosbacher Straße und Wuhle

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
in den Ortsteilen Biesdorf und Kaulsdorf

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

- Im Mischgebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 57,0 m über NN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.
- Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 2 in den überbaubaren Grundstücksflächen A 1 und A 2 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper mit einer maximalen Länge von 26,0 m.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b und c Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laub- oder Obstbaum, unter Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 2, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene hochstämmige Laub- und Obstbäume einzuziehen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche P 1 mit Bindungen zum Anpflanzen mit Arten der Pflanzliste 1 in der Weise zu bepflanzen, dass eine private Grünfläche begleitende freiwachsende Heckenpflanzung entsteht. Die Hecke ist mit Obstbäumen, unter Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 2, zu überschirmen. Je 10 m ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche P 2 mit Bindungen zum Anpflanzen mit mindestens 7 hochstämmigen heimischen Bäumen, unter Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 2, in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ringförmigen Baumreihe entsteht. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- Innerhalb des Planungsgebietes sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 wird empfohlen.
- Im Mischgebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von 15 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Mischgebiet des Bebauungsplans erbracht wird. Im WA 2 auf den Flächen A3, A4, A5, A6, A7 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 3 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im WA 2 auf den Flächen A3, A4, A5, A6, A7 des Bebauungsplans erbracht wird.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Die Fläche G 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsnetz zugunsten der Benutzer, Besucher und Unternehmensträger des allgemeinen Wohngebietes WA 1 zu belasten.
- In dem Mischgebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten allgemein zulässig. Diese Sortimente sind der „Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ im Anhang 1 der AV Zentren und Einzelhandel gemäß Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 17. Januar 2020 zu entnehmen. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur die unter Nr. 1.1 genannten „Zentrenrelevanten Sortimente“ für die Nahversorgung. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente auf maximal 10 Prozent der Verkaufsfäche zulässig.

Ausnahmsweise können in dem Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Zoologischer Bedarf und lebende Tiere zugelassen werden und Verkaufsfächen mit zentrenrelevanten Sortimenten für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 und im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie im Mischgebiet MI sind mindestens 75 vom Hundert der Dachflächen zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen mit nur einem Wohnraum, der zur Bundesstraße B1/B5 oder Chemnitzer Straße orientiert ist, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenwänden die Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzer Straße mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Obenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

- Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Bundesstraße B1/B5 oder Chemnitzer Straße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind in der Fläche WA 2 (A6 und A7) die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie z.B. Aufzugsanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf den Flächen A3, A4 und A5 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzbereichs Wuhlheid/Kaulsdorf.

Pflanzliste 1

Sträucher / Hecken

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartnagel, Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartnagel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigfrügliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Daphne mezereum	Seidelbast
Eunymus europaea	Pflaflenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Sandorn	Sandorn
Hippophae rhamnoides	Stechpalme
Ilex aquifolium	Liguster
Ligustrum vulgare	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Pfeifenstrauch
Philadelphus coronarius	Schlehe
Prunus spinosa	Echtes Kreuzdorn
Rhamnus catharticus	Gewöhnlicher Faulbaum
Rhamnus frangula	Schwarze Johannisbeere
Ribes nigrum	Rote Johannisbeere
Ribes rubrum	Hundrose
Rosa canina	Hecken-Rose
Rosa corymbifera	Himbeere
Rosa rugosissima	Sal-Weide
Rubus fruticosus	Grau-Weide
Rubus idaeus	Laber-Weide
Salix caprea	Purpur-Weide
Salix cinerea	Salix rubens
Salix pentandra	Hohe Weide
Salix purpurea	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

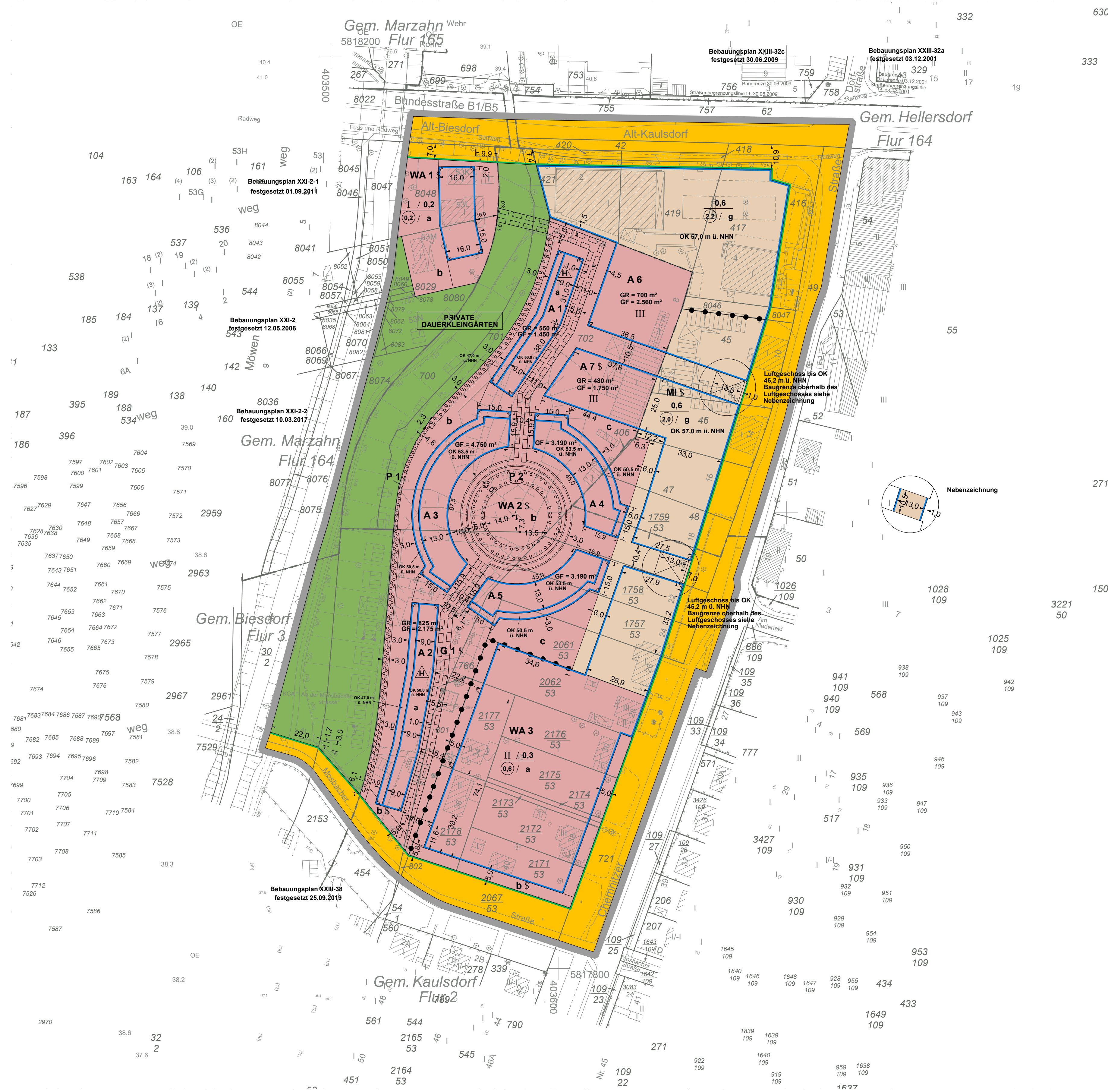
Pflanzliste 2

Bäume (16-18 cm Stammumfang)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Baumhasel	Baumhasel
Hainbuche	Hainbuche
Corylus colurna	Zweigfrügliger Weißdorn
Carpinus betulus	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Rot-Buche
Fagus sylvatica	Waldkiefer (200-225 cm hoch)
Pinus sylvestris	Traubeneiche
Quercus petraea	Stieleiche
Quercus robur	Silber-Weide
Salix alba	Bruch-Weide
Salix fragilis	Eberesche
Sorbus aucuparia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia	Winter-Linde
Tilia cordata	Sommer-Linde
Tilia platyphyllos	

Hochstämme folgender Obstsorten (14-16 cm Stammumfang)

Botanischer Name	Deutscher Name
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinen, Baugeräte, Höhe baulicher Anlagen

Zeichen	Art und Maß der baulichen Nutzung	Bauweise	Baulinen	Baugeräte	Höhe baulicher Anlagen
WA 1	allgemeines Wohngebiet	allgemein	100%	100%	100%
WA 2	allgemeines Wohngebiet	allgemein	100%	100%	100%
WA 3	allgemeines Wohngebiet	allgemein	100%	100%	100%
MI	Mischgebiet	Misch	100%	100%	100%
OK	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 1	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 2	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 3	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 4	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 5	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 6	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 7	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 8	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 9	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 10	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 11	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 12	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 13	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 14	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 15	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 16	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 17	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 18	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 19	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 20	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 21	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 22	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 23	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 24	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 25	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 26	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 27	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 28	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 29	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 30	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 31	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 32	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 33	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 34	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 35	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 36	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 37	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 38	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 39	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 40	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 41	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 42	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 43	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 44	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 45	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 46	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 47	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 48	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 49	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 50	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 51	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 52	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 53	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 54	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 55	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 56	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 57	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 58	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 59	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 60	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 61	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 62	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 63	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 64	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 65	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 66	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 67	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 68	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 69	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 70	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 71	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 72	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 73	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 74	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 75	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 76	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 77	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 78	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 79	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 80	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 81	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 82	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 83	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 84	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 85	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 86	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 87	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 88	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 89	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 90	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 91	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 92	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 93	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 94	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 95	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 96	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 97	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 98	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 99	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%
OK 100	Örtliche Öffentlichkeit	Öffentlich	100%	100%	100%

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

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

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Maßstab 1 : 1000

Aufgestellt: Berlin, den 05. August 2021

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

Fachbereich: Vermessung Bezirksbürgermeistern und Leitern der Abteilung Fachbereich: Personalarbeit

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
Stadtentwicklungszentrum

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
Bezirksbürgermeistern und Leitern der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Die Verordnung ist am _____ im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. _____ verkündet worden.