

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 27.02.2025

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der beschränkten Beteiligung der Behörden (erneute Beteiligung der Wasserbehörde) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-44 für das Gelände zwischen Bahngleisanlage Richtung Lichtenberg, einem Abschnitt der Beilsteiner Straße nördlich der Allee der Kosmonauten und einem rund 4 Meter breiten Streifen östlich davon, nördlich der Allee der Kosmonauten und Bahngleisanlage Richtung Friedrichsfelde Ost im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 14.01.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1030/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1030/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der beschränkten Beteiligung der Behörden (erneute Beteiligung der Wasserbehörde) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-44 für das Gelände zwischen Bahngleisanlage Richtung Lichtenberg, einem Abschnitt der Beilsteiner Straße nördlich der Allee der Kosmonauten und einem rund 4 Meter breiten Streifen östlich davon, nördlich der Allee der Kosmonauten und Bahngleisanlage Richtung Friedrichsfelde Ost im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt

1. der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden (betroffene Beteiligung) zuzustimmen (siehe Anlagen 1 und 2).
2. Die Abteilung Stadtentwicklung 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:

Siehe Anlagen

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB,

§§ 15, 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Für die Verbreiterung bzw. den Ausbau der Beilsteiner Straße als Sammelstraße bis zur Allee der Kosmonauten mit Fuß- und Radwegen (Breite: 20 m) werden erforderliche Investitionsmittel u.a. für den Flächenerwerb (ca. 5.600 m²) nötig. Hierzu sind finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan des Bezirkes zu erwarten. Baukosten bzw. Investitionskosten sind im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlagen (BPU) vom zuständigen Straßenbauträger (SGA) zum gegebenen Zeitpunkt zu ermitteln und mit der Senatsverwaltung für Finanzen/SenFin abzustimmen.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes Mittel für ggf. berechnete Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche in den Bezirkshaushalt einzustellen sind.

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen

D. Begründung:

1. Verfahrenszusammenfassung

Der Bebauungsplan XXI-44 wurde mit BA-Beschluss Nr. III/1215/99 vom 02.11.1999 eingeleitet. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt von Berlin Nr. 61 am 19.11.1999, Seite 4725. Ein Entwurf wurde mit folgenden Zielstellungen erarbeitet:

- Entwicklung eines emissionsarmen Gewerbegebietes insbesondere auf Grund seiner Vorprägung mit dem Ziel der Einordnung vorrangig kleinerer Produktionsbetriebe und sonstiger produktionsorientierter Dienste, unter weitestgehender Berücksichtigung vorhandener Bestandsstrukturen,
- planungsrechtliche Sicherung einer tragfähigen Erschließung für die beabsichtigte Nutzung unter Berücksichtigung einer Verbindung zu den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten im benachbarten Bebauungsplangebiet XXI-24,
- Sicherung von Flächen für den Naturschutz sowie nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Vom 31. Januar 2000 bis 03. März 2000 wurden eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es wurden insbesondere Bedenken bezüglich der fehlenden finanziellen Möglichkeiten zum Ankauf von Grundstücken zur Sicherung der geplanten öffentlichen Erschließung geäußert. Außerdem wurden Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers und zu extensiven Dachbegrünungen im Planungsgebiet gegeben. Aufgrund verfahrenstechnischer Widersprüche wurde kein Abwägungsbeschluss gefasst.

Da Finanzmittel zum Ankauf von Grundstücken für die Sicherung einer ausreichenden Erschließung für die weitere Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes fehlten, ruhte das Bebauungsplanverfahren.

Im November 2014 wurden zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens XXI-44 die Ziele der Planung überprüft (BA-Beschluss Nr. 0859/IV) mit dem Ergebnis, dass die Entwicklung gewerblicher Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-44 in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) und dem darauf

aufbauenden, 2011 vom Senat beschlossenen, Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe/Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich nach wie vor erforderlich ist (Sicherung des Planungsgebietes als GE-Gebiet im Sinne des EpB, Sicherung der erforderlichen Verkehrsflächen für die beabsichtigte Nutzung etc.). Da die städtebaulichen Rahmenbedingungen zum Planungsgebiet sich nicht verändert haben, wurde auf die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Mit der Novellierung des Baugesetzes wurde zum Bebauungsplanverfahren ein Umweltbericht erarbeitet.

2014 wurde der Fördermittelantrag zur Verlängerung des Pyramidenrings (Bebauungsplan XXI-24) nach Süden zur Beilsteiner Straße positiv beschieden. Die bewilligten Fördermittel stehen noch aktuell bis zum geplanten Abschluss der Baumaßnahme 2026 zur Verfügung.

In Bezug auf die betroffenen Verkehrsflächen des vorliegenden Bebauungsplanes XXI-44 werden für die Verbreiterung bzw. den Ausbau der Beilsteiner Straße als Sammelstraße bis zur Allee der Kosmonauten mit Fuß- und Radwegen (Breite: 20 m) erforderliche Investitionsmittel u.a. für den Flächenerwerb (ca. 5.600 m²) nötig. Hierzu sind finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan des Bezirkes zu erwarten. Baukosten bzw. Investitionskosten sind im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlagen (BPU) vom zuständigen Straßenbauträger (SGA) zum gegebenen Zeitpunkt zu ermitteln und mit der Senatsverwaltung für Finanzen/SenFin abzustimmen.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes Mittel für ggf. berechnete Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche in den Bezirkshaushalt einzustellen sind.

Damit wird die Realisierung einer besseren Verbindung im Gewerbeareal zwischen der Landsberger Allee und Allee der Kosmonauten ermöglicht. Dadurch sollen Synergieeffekte zwischen dem Gebiet südlich des Pyramidenrings sowie im Bereich der Beilsteiner Straße erzeugt und die Voraussetzung für die bessere Ausnutzung von Gewerbeflächen gewährleistet werden.

Vom 15.07.2015 bis einschließlich 30.08.2015 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurden insbesondere

- Anregungen zur Notwendigkeit der Umsetzung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich/EpB,
- die Forderung zur Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung erforderlicher Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung im Bebauungsplan,

- die Forderung zur Ausweisung des Teilgebietes nördlich der Coswiger Straße als GI-Gebiet (anstatt GE-Gebiet) und zum Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Planungsgebiet,
- die Erforderlichkeit einer Untersuchung für die Belange des Artenschutzes (Biotopvorkommen) entlang der Bahn- bzw. Rohrtrasse, Forderung zur Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Bahngeländes und zur Gliederung von Stellplätzen,
- die Forderung zur Klärung der haushaltsmäßigen bzw. finanziellen Auswirkungen zu den geplanten Erschließungsmaßnahmen und die Forderung zur Berücksichtigung der Vorgaben des Artikels 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz (EneuOG) vom 27.12.1993 und
- für die Liegenschaften der Deutschen Bahn AG sowie Bedenken gegen die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

geäußert.

Mit dem BA-Beschluss Nr. 1201/IV vom 19.07.2016 wurden die o.g. Belange entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen. Auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses erfolgten Änderungen in dem Entwurf des Bebauungsplanes. Nutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke wurden in den Gewerbegebieten ausgeschlossen im Sinne der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Die grundsätzlichen Ziele der Planung entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept wurden beibehalten (ausreichende Erschließung der geplanten Gewerbeflächen ausgehend vom Pyramidenring bis zur Allee der Kosmonauten im Süden, Entwicklung von städtebaulich prägenden Grünstrukturen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und der Bahnanlagen, Schaffung von Biotopvernetzungen durch Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen). Gegebene Hinweise und Ergänzungen wurden in die Begründung eingearbeitet.

Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes vom 10. Oktober 2016 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) vorbereitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-44 vom 10. Oktober 2016 mit Umweltbericht fand vom 31. Oktober 2016 bis einschließlich 02. Dezember 2016 statt.

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin, Nr. 46 vom 21.10.2016 auf Seite 2903 sowie in der Berliner Zeitung wurde die Öffentlichkeit aufgefordert, Anregungen während

der Auslegungsfrist vorzubringen. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die Beteiligung im Internet informiert.

Zu der Auslegung betrafen die Äußerungen im Wesentlichen:

1. den Einspruch gegen den Ausschluss von baulichen Anlagen im Bereich des Grünstreifens in einer Breite von 10 m an der westlichen Seite des Planungsgebietes parallel zur Bahnanlage (nicht bebaubare Grundstücksflächen),
2. den Einspruch gegen die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im GE-Gebiet,
3. die Anforderungen an die bauliche Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes,
4. die Forderung der Sicherung von notwendigen Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen im Bebauungsplan,
5. die Forderung zur Festsetzung des Flurstückes 260 als Straßenverkehrsfläche und nicht als Gewerbegebiet.

Die o.g. Belange wurden entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen. Auf der Grundlage der vorliegenden Abwägung erfolgten keine Änderungen in dem Entwurf des Bebauungsplanes. Die grundsätzlichen Ziele der Planung entsprechend dem städtebaulichen Grundkonzept wurden beibehalten. Gegebene Hinweise und Ergänzungen wurden in die Begründung sowie in die Planzeichnung redaktionell eingearbeitet. Die Erarbeitung eines Wasserbewirtschaftungskonzeptes nach Vorgaben der ehemaligen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima/SenUVK (heute Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt/SenMVKU (Rundschreiben Br. 4/2018 vom 15.11.2018) wurde jedoch erforderlich.

Ein Gutachten zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wurde erarbeitet. Daraus resultierend wurde eine beschränkte Beteiligung der Wasserbehörde (erneute Beteiligung) zum vorgelegten Konzept erforderlich.

Parallel zu dem B-Planverfahren wurde seitens des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirkes im Februar 2021 der Antrag zur Herstellung der Erschließungsstraße Beilsteiner Straße - Pyramidenring im Bereich der B-Planverfahren XXI-24 und XXI-44 auf Grundlage des § 125 Abs. 2 BauGB bei der Abteilung Stadtentwicklung/Fachbereich Stadtplanung gestellt.

Mit dem BA-Beschluss Nr. 1416/V vom 20.07.2021 wurde der Herstellung der Erschließungsanlagen von Pyramidenring zur Beilsteiner Straße in den B-Plänen XXI-24 und XXI-44 zugestimmt. In diesem Zusammenhang wird auch der weitere Ausbau der Beilsteiner Straße zur Sicherung der Erschließung im B-Plan XXI-44 erforderlich.

Die Beilsteiner Straße ist im Bestand 10 m breit (6,0 m Fahrbahnbreite und 2 x 2 m breite Gehweg). Der Querschnitt ist teilweise verengt, so dass die Nebenanlagen nicht durchgängig vorhanden sind. Es sind keine öffentlichen Stellflächen vorhanden. Die Verbreiterung der Beilsteiner Straße ist eine wesentliche Voraussetzung für die gesicherte Erschließung und damit für die Entwicklung der betroffenen Gewerbegebiete. Unabdingbar für die Umsetzung der dringend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist auch die Flächenverfügbarkeit. Um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist nunmehr auch die zügige Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XXI-44 erforderlich.

2. Wesentliche Planungsziele

Die Zielstellung entsprechend dem derzeitigen Planungsstand besteht weiterhin in

- der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes im Bereich der Beilsteiner Straße als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO,
- der planungsrechtlichen Sicherung der für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Erweiterung der Querschnittsbreite der Beilsteiner Straße und der Verbindung zum Pyramidenring im benachbarten Bebauungsplangebiet XXI-24,
- der Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen,
- dem Erhalt des vorhandenen Biotops und der Biotopvernetzung entlang der Bahnanlage.

3. Abwägung der erneuten Beteiligung der Wasserbehörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Betroffenenbeteiligung)

In Bezug auf die politischen Zielvorgaben des Abgeordnetenhauses Berlins im Sommer 2017 die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung als wirksamen Teil der Klimafolgenanpassung voranzubringen (siehe Rundschreiben Nr. 4/2018 von IIC SenStadtWohn zum Umgang mit dem Niederschlagswasser in den Bebauungsplänen), wurde zum Bebauungsplanverfahren XXI-44 ein Gutachten zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers nachträglich erstellt.

Das erarbeitete Entwässerungsgutachten zeigt plausibel auf, dass das anfallende Niederschlagswasser mittels Regenrückhaltung, Vorreinigung und gedrosselter Ableitung über den R-Kanal der BWB in den MHG abgeleitet werden kann. Somit kann die Entwässerung im Plangebiet als gesichert betrachtet werden. Diesbezüglich wurde zum

vorgelgten Bewirtschaftungskonzept lediglich eine Abstimmung mit der Wasserbehörde erforderlich.

Der Rahmen der Beteiligung im Sinne einer weiteren Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange könnte somit nur auf die Wasserbehörde beschränkt werden (Betroffenenbeteiligung).

Mit Schreiben E-Mail Stadt Stapl 308 vom 12. Juli 2021 wurde auf Grundlage des geotechnischen Berichts Nr. 20-06-14 vom 02.11.2020 (Gutachten zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des B-Plans XXI-44) die ehemalige Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima/SenUVK, Referat II D erneut in die Planung einbezogen.

Mit Schreiben der ehemaligen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima/SenUVK (heute Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt/SenMVKU) vom 27.08.2021 (Referat II B / FB Wasserwirtschaft und die Wasserbehörde des Landes Berlin /Referat II D - Gewässerschutz) wurden folgende Hinweise gegeben:

- Mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept wird grundsätzlich aufgezeigt, dass die Entwässerung als gesichert betrachtet werden kann. Es wurde jedoch empfohlen zu prüfen, ob und inwieweit die vorgeschlagenen Maßnahmen des Entwässerungskonzepts vollständig oder nur teilweise über Festsetzungen abgedeckt werden können; bzw. wie die vorgeschlagenen Maßnahmen in Gänze für den Grundstückseigentümer, z.B. über einen städtebaulichen Vertrag, Verbindlichkeit erlangen können, um die Entwässerung des Plangebiets zu sichern. Die Vorteile einer Dachbegrünung wurden dargelegt und Festsetzungen zur Dachbegrünung empfohlen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation, erstaufnehmendes Gewässer ist der Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben (Gewässer 2. Ordnung). Die mittelbare Einleitung des Niederschlagswassers über den R-Kanal der BWB in den Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben (MHG) wurde diesbezüglich mit folgendem Ergebnis geprüft:

Die im Planungsgebiet zu treffenden Kanalisationsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (R-Kanal der BWB) können das anfallende Regenwasser ableiten. Dabei werden qualitative Anforderungen an das Niederschlagswasser gestellt und im Rahmen der wasserbehördlichen Genehmigungsverfahren bei der Objektplanung berücksichtigt. Grundsätzlich zeigt das Entwässerungsgutachten plausibel auf, dass das anfallende Niederschlagswasser mittels Regenrückhaltung, Vorreinigung und gedrosselter Ableitung über den R-Kanal der BWB in den MHG abgeleitet werden kann. Somit kann die Entwässerung als gesichert betrachtet werden.

Im Bereich des Plangebietes ist dennoch anzumerken, dass die Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken aufgrund der Bodenverhältnisse, der Austauschfähigkeit und des Filtervermögens der Böden durch technische Möglichkeiten auch weiterhin möglich ist. Es bestehen derzeit auf dem Gelände mehrere Gebäude, welche durch einen Neubau ergänzt werden sollen. Für Neubauten muss die Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) mit $2 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ eingehalten werden. Es sind ebenfalls die Regelungen der BReWa-BE für Bestandsgebäude/-flächen zu beachten, sofern diese wesentlich verändert werden. Weitere Regelungen werden diesbezüglich im Rahmen des Bebauungsplanes als nicht erforderlich betrachtet.

Auch aus Sicht der Wasserbehörde müssen die Anpassungen (Umgang mit BReWa-BE und Bewertung des Regenwasserabflusses nach DWA-A 102-2) nicht zwangsweise im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erfolgen. Dies kann dann wie bereits erwähnt, auch im späteren wasserbehördlichen Genehmigungsverfahren für die mittelbare Ableitung erfolgen. Um weitere Verbindlichkeiten in der Problematik der Entwässerung auf privaten Grundstücken zu erzielen, stehen der Wasserbehörde außerdem eigene fachgesetzliche Möglichkeiten, unabhängig vom Bebauungsplan, zur Verfügung. Diese sind zu beachten.

Da der vorliegende Bebauungsplan Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung nicht festsetzt, wird in dem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass für die Eigentümerinnen und Eigentümer ein Anschlusszwang an die öffentliche Entwässerung gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 Berliner Bauordnung grundsätzlich besteht. Diesbezüglich kann die Wasserbehörde dann Verträge mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern bei Bedarf schließen, um weitere Verbindlichkeiten in der Problematik der Entwässerung auf privaten Grundstücken zu erzielen.

Hier wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass das vorliegende Bebauungsplanverfahren eine Angebotsplanung ist. Die Problematik des „Wassersensibel planens in Berlin“ ist ausgerichtet auf die Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftung in vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren, bei denen von einem/einer Vorhabenträger/in ein angestrebtes konkretes Projekt umgesetzt werden soll. Anders wird bei Angebotsbebauungsplänen nur der Rahmen für eine städtebauliche Ordnung vorgegeben. Die konkrete Umsetzung im Detail bleibt den künftigen Bauherr/innen vorbehalten.

Zur Dachbegrünung:

Obwohl Dachbegrünungen u.a. einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten und eine Empfehlung zur Festsetzung in den Bebauungsplänen ausgesprochen wird, wurde die Erforderlichkeit der o.g. Festsetzung im Zusammenhang mit der

Wasserbewirtschaftungsproblematik im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht nachgewiesen.

Für das hier betroffene Plangebiet wurde des Weiteren darauf hingewiesen, dass unterschiedliche technische Möglichkeiten zum Umgang mit dem Regenwasser gibt. Von einer Festsetzung von Dachbegrünungen wird diesbezüglich abgesehen. Unabhängig davon kann sie in den Bauprojekten integriert und durchgeführt werden.

Im Übrigen ist festzustellen, dass prinzipiell die Möglichkeit besteht, Niederschlagswasser in den Freiflächen des Plangebietes zu versickern. Der vorliegende Entwurf des B-Planes weist eine GRZ von 0,6 als Nutzungsmaß aus. Auch in Bezug auf § 19 BauNVO verbleiben mindestens 20 % der Freiflächenanteile im Plangebiet, worauf die Entwässerung u.a. durch dezentrale Versickerungsmaßnahmen bzw. technische Möglichkeiten gewährleistet werden kann.

Zur Dachbegrünung gibt es des Weiteren ein Gebot nach der geltenden BauO Bln § 8. Die Möglichkeit einer eigenen Regelung durch die BauO Berlin bleibt damit unberührt.

Es wurde des Weiteren auf Folgendes hingewiesen:

- Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z.B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe (BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer Genehmigung. Diese Genehmigung für die mittelbare Einleitung ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der zuständigen Behörde zu beantragen.
- Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Einleitungen in Oberflächengewässer wird verwiesen.
- Sofern Versickerungsanlagen geplant werden, hat zur Festlegung von Bemessungsgrundwasserständen für das Plangebiet eine Absprache zwischen den Planaufstellern und der Wasserbehörde/Wasserwirtschaft (SenUVK II D/SenUVK II B) zu erfolgen. Dabei ist zu klären ob die vorliegenden Erkundungsergebnisse diesbezüglich als ausreichend angesehen werden.

Vorliegende Hinweise werden zur Umsetzung in die Begründung zum B-Plan aufgenommen. Sie sind bei der Durchführung der Planung zu beachten.

4. Fazit

Die Belange der zuständigen Senatsverwaltung (Wasserbehörde) sind entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen worden. Auf der Grundlage der vorliegenden Abwägung erfolgen keine Änderungen in dem Entwurf des Bebauungsplanes. Die

grundsätzlichen Ziele der Planung werden nach dem städtebaulichen Grundkonzept beibehalten. Gegebene Hinweise und Ergänzungen werden in die Begründung sowie in die Planzeichnung redaktionell eingearbeitet.

Auf der Grundlage der vorliegenden Abwägung zur beschränkten Beteiligung der Behörden (erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) werden die Begründung zur Festsetzung des B-Planes gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sowie der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-44 erarbeitet. Diese werden dem Bezirksamt zum nächsten Zeitpunkt zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nach der Beschlussfassung wird das nach § 6 Abs. 2 AGBauGB erforderliche Anzeigeverfahren wegen der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins vorgenommen. Die BVV wird darüber in Kenntnis gesetzt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes und die entsprechenden Beschlüsse des Bezirksamtes und der BVV werden erst nach beanstandungsfreier Rechtsprüfung erforderlich.

Bebauungsplan XXI-44

**Abwägung zur erneuten Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
(Betroffenenbeteiligung der Wasserbehörde vom 12.07.2021)**

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Wasserbehörde) II B und II D</p>	<p>1.1 Mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept wird grundsätzlich aufgezeigt, dass die Entwässerung als gesichert betrachtet werden kann. Auf das Hinweisblatt zur Antragstellung für Einleitungen in Oberflächengewässer wird verwiesen. Planziele sind die Sicherung und Steuerung der vor Ort vorhandenen Gewerbenutzung sowie die Aufwertung und Vernetzung von Biotopflächen. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Regenwasser-kanalisation, erstaufnehmendes Gewässer ist der Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben (Gewässer 2. Ordnung). Es liegt ein Gutachten zur Regenentwässerung vor, in dem grundsätzliche Bemessungen für Retentionsvolumina für die Regelfallentwässerung und den Überflutungsnachweis vorgenommen werden. Dieses erscheint plausibel und den maßgeblichen Regeln der Technik entsprechend ausgeführt zu sein. Weiterhin werden grundsätzliche Hinweise zu möglichen Bewirtschaftungsformen gegeben.</p>	<p>Entwässerungsgutachten/ Entwässerungskonzept vom 10.12.2020</p>	<p>Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>
		<p>1.2 Es wurde empfohlen zu prüfen, ob und inwieweit die vorgeschlagenen Maßnahmen des Entwässerungskonzepts vollständig oder nur teilweise über Festsetzungen abgedeckt werden können; bzw. wie die vorgeschlagenen Maßnahmen in Gänze für den</p>		<p>Kenntnisnahme. Es wird nochmals festgestellt, dass das Plangebiet im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation liegt, erstaufnehmendes Gewässer ist der Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben (Gewässer 2.</p>

		<p>Grundstückseigentümer, z.B. über einen städtebaulichen Vertrag, Verbindlichkeit erlangen können, um die Entwässerung des Plangebiets zu sichern.</p> <p>Hierzu wird die Festsetzung von Dachbegrünungen im B-Plan befürwortet.</p> <p>Durch das Entwässerungskonzept wurden die Vorteile einer Dachbegrünung dargelegt und Festsetzungen zur Dachbegrünung empfohlen.</p> <p>Zur Umsetzung des Konzepts sind des Weiteren die zu wählenden Entwässerungslösungen zu präzisieren und in Form von Festsetzungen oder einem städtebaulichen Vertrag zu fixieren.</p>	<p>Ordnung). Die mittelbare Einleitung des Niederschlagswassers über den R-Kanal der BWB in den Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben (MHG) wurde diesbezüglich im Rahmen des Gutachtens mit folgendem Ergebnis geprüft:</p> <p>Die im Planungsgebiet zu treffenden Kanalisationsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (R-Kanal der BWB) können das anfallende Regenwasser ableiten. Dabei werden qualitative Anforderungen an das Niederschlagswasser gestellt und im Rahmen der wasserbehördlichen Genehmigungsverfahren bei der Objektplanung berücksichtigt.</p> <p>Grundsätzlich zeigt das Entwässerungsgutachten plausibel auf, dass das anfallende Niederschlagswasser auf öffentliche wie privaten Flächen mittels Regenrückhaltung, Vorreinigung und gedrosselter Ableitung über den R-Kanal der BWB in den MHG abgeleitet werden kann. Somit kann die Entwässerung als gesichert betrachtet werden. Weitere Regelungen werden diesbezüglich im Rahmen des Bebauungsplanes als nicht erforderlich betrachtet.</p> <p>Im Bereich des Plangebietes ist anzumerken, dass die Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken aufgrund der Bodenverhältnisse, der Austauschfähigkeit und des Filtervermögens der Böden durch technische Möglichkeiten auch weiterhin möglich ist. Von der Festsetzung von Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung wird diesbezüglich im Bebauungsplan auf Grund der alternativ möglich technischen Lösungen abgesehen.</p> <p>Auch aus Sicht der Wasserbehörde müssen die Anpassungen (Umgang mit BReWa-BE und Bewertung</p>
--	--	--	---

			<p>des Regenwasserabflusses nach DWA-A 102-2) nicht zwangsweise im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erfolgen. Dies kann dann wie bereits erwähnt auch im späteren wasserbehördlichen Genehmigungsverfahren für die mittelbare Ableitung erfolgen.</p> <p>Um weitere Verbindlichkeiten in der Problematik der Entwässerung auf privaten Grundstücken zu erzielen, stehen der Wasserbehörde außerdem eigene fachgesetzliche Möglichkeiten, unabhängig vom Bebauungsplan, zur Verfügung.</p> <p>Da der vorliegende Bebauungsplan Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung nicht festsetzt, wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass gemäß § 44 Abs. 1 S. 1 BauO Berlin ein Anschlusszwang an die öffentliche Entwässerung grundsätzlich besteht, wenn keine anderen Möglichkeiten bestehen. Die Wasserbehörde kann dann Verträge mit den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern bei Bedarf schließen.</p> <p>Es bestehen derzeit zum großen Teil auf dem Planungsgelände mehrere Gebäude, welche geringfügig durch Neubau ergänzt werden können. Für Neubauten soll die Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) mit $2 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$ eingehalten werden. Es sind ebenfalls die Regelungen der BReWa-BE für Bestandsgebäude/-flächen zu beachten, sofern diese wesentlich verändert werden.</p> <p>Hier wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass das vorliegende Bebauungsplanverfahren eine Angebotsplanung ist. Die Problematik des „Wassersensibel planens in Berlin“ ist ausgerichtet auf die Berücksichtigung der Regenwasserbewirtschaftung in vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren, bei</p>
--	--	--	---

				<p>denen von einem/einer Vorhabenträger/in ein angestrebtes konkretes Projekt umgesetzt werden soll. Anders wird bei Angebotsbebauungsplänen nur der Rahmen für eine städtebauliche Ordnung vorgegeben. Die konkrete Umsetzung im Detail bleibt den künftigen Bauherr/innen vorbehalten.</p> <p>Zur Dachbegrünung: Obwohl Dachbegrünungen neben der Regenwasserversickerung auch einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten kann und eine Empfehlung zur Festsetzung in den Bebauungsplänen durch die Gutachter ausgesprochen wurde, soll im vorliegenden Plangebiet auf die Festsetzung von Dachbegrünung abgesehen werden.</p> <p>Für das hier betroffene Plangebiet wurde darauf hingewiesen, dass es unterschiedliche technische Möglichkeiten zum Umgang mit dem Regenwasser gibt. Unabhängig von dem Bebauungsplan können Dachbegrünungen in den Bauprojekten dennoch integriert und durchgeführt werden.</p> <p>Zur Dachbegrünung gibt es des Weiteren ein Gebot nach der geltenden BauO Bln § 8. Die Möglichkeit einer eigenen Regelung durch die BauO Berlin bleibt hiermit unberührt.</p> <p>Hinweis: In Bezug auf § 36a Abs. 1 BWG (Berliner Wassergesetz) ist die Einleitung von belastetem Niederschlagswasser in Gewässer verboten.</p>
		<p>1.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung: Auf dem Gelände bestehen derzeit mehrere Gebäude, welche durch einen Neubau ergänzt werden sollen. Für</p>		<p>Berücksichtigung. In Bezug auf den Hinweis SenUVK sind beim Neubau die Regelungen der BreWA-BE einzuhalten und das</p>

		<p>die Aufstellung des B-Plans wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt.</p> <p>Gemäß Abschnitt 2.2 ist eine Versickerung auf Grund der angetroffenen Bodenverhältnisse ($k_{fm} 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$) nur stark eingeschränkt möglich. Es wurde daher die mittelbare Einleitung des Niederschlagswassers über den R-Kanal der BWB in den Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben (MHG) geprüft.</p> <p>Entsprechend Abschnitt 2.4.2 sollen die Bestandsgebäude- und Flächen (einschl. Beilsteiner Straße) das Regenwasser weiterhin ungedrosselt in die Kanalisation einleiten. Hier wird von einem Bestandsschutz gesprochen, welcher im Wasserrecht faktisch nicht existiert. Für Neubauten soll die BReWa-BE mit 2 l/(s*ha) eingehalten werden. Es sind ebenfalls die Regelungen der BReWa-BE für Bestandsgebäude/-flächen zu beachten, sofern diese wesentlich verändert werden.</p> <p>Die Bewertung des Regenwasserabflusses ist nicht mehr nach der DWA M 153, sondern nach der Arbeitsblatt DWA A 102-2: Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, durchzuführen.</p>		<p>Regenwasser ist nur gedrosselt abzugeben, soweit es nicht auf dem Grundstück verbleiben kann.</p> <p>Es stehen den Eigentümern umfangreiche technische Möglichkeiten der Regenentwässerung zur Verfügung, die dem Wasserhaushalt zugute kommen und eine optimale Bewirtschaftung des Regenwassers ermöglichen.</p> <p>Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist prinzipiell unter Berücksichtigung technischer Maßnahmen (dezentrale Maßnahmen), wie z.B. Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher möglich.</p> <p>Mit dem Flurabstand von 5 bis 10 m sind wesentliche Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Wasser durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Auf Festsetzungen wird deshalb verzichtet.</p>
		<p>1.4 Grundsätzlich zeigt das Entwässerungsgutachten plausibel auf, dass das anfallende Niederschlagswasser mittels Regenrückhaltung, Vorreinigung und gedrosselter Ableitung über den R-Kanal der BWB in den MHG abgeleitet werden kann. Somit kann die Entwässerung als gesichert betrachtet werden.</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die mittelbare Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer, z.B. über die Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe 		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Vorliegende Hinweise werden zur Umsetzung in die Begründung zum B-Plan aufgenommen. Sie sind bei der Durchführung der Planung zu beachten.</p>

		<p>(BWB), bedarf nach dem Berliner Wassergesetz (BWG) einer Genehmigung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Genehmigung für die mittelbare Einleitung ist vor Umsetzung des Bauvorhabens bei der zuständigen Behörde zu beantragen. - Hoch anstehendes Grundwasser stellt aufgrund der Hochflächenlage eine wesentliche Randbedingung für die Regenentwässerung dar. Im Entwässerungs-konzept wird angegeben, dass hoch anstehendes Grundwasser nur in einem einzelnen Bohrloch angetroffen wurde. Sofern Versickerungsanlagen geplant werden, hat im Sinne der Festlegung von Bemessungsgrundwasserständen für das Plangebiet eine Absprache zwischen den Planaufstellern und der Wasserbehörde/Wasserwirtschaft (SenUVK II D/SenUVK II B) zu erfolgen. Dabei ist zu klären ob die vorliegenden Erkundungsergebnisse diesbezüglich als ausreichend angesehen werden. 		
		<p>1.5 Aus Sicht der Wasserbehörde müssen die o.g. Anpassungen (Umgang mit BReWa-BE und Bewertung des Regenwasserabflusses nach DWA-A 102-2) nicht zwangsweise im Rahmen des B-Plan-Verfahrens erfolgen. Dies kann dann auch im späteren wasserbehördlichen Genehmigungsverfahren für die mittelbare Ableitung erfolgen.</p>		<p>Berücksichtigung (siehe Punkt 1. 2) Dieser Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

