

26.02.2025

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 20.03.2025

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-61 für das Grundstück Wörlitzer Straße 7/9 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 25.02.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1071/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1071/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-61 für das Grundstück Wörlitzer Straße 7/9 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend der Abwägung in den Anlagen 1 und 2 zuzustimmen. 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:

s. Anlagen 1 und 2

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7; 2 Abs 3; 3 Abs. 2 sowie und 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB 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

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen

D. Begründung:

1. Auswertung öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden

Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage ist sowohl die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB als auch der Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Inhalte der einzelnen Stellungnahmen und die Vorschläge zu deren Abwägung finden sich in Anlage 2.

Die Auslegung des Bebauungsplans 10-61 fand vom 4. Oktober bis einschließlich 4. November 2021 statt. Fast zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB).

2. Schwerpunktthemen der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen zwei Stellungnahmen ein.

Baugrenze

Eine Stellungnahme regt an, die Baugrenze mit einem straßenseitigen Abstand von 5 m im Norden und im Westen zugunsten einer größeren, von der Straßenseite abgewandten Freifläche hinter dem Kitagebäude zu verschieben, möglichst bis zur Straßenbegrenzungslinie.

Dieser Anregung wird teilweise gefolgt, indem die Baugrenze im Westen und Norden des Grundstücks Wörlitzer Straße 7/9 gegenüber dem ersten Entwurf des Bebauungsplanes um 2 m verschoben wird. Die Baugrenze wird dann in 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie verlaufen, um weiterhin eine nicht überbaubare Vorgartenzone als ein wesentliches Gestaltungselement der Großsiedlung zu berücksichtigen. Im Norden und Süden des Grundstücks verbleibt eine Abstandsfläche von 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zum Schutz des dortigen Bestandes an Bäumen und Gehölzen.

Durch die Verschiebung der oben genannten Baugrenzen um 2 m vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche. Dadurch besteht die Möglichkeit, dass sich die straßenabgewandten Freiflächen auf dem sehr schmalen Grundstück durch die Tiefe des Baufensters für eine Kita besser nutzen lassen. Sie ermöglicht eine seitliche bauliche Einfassung der Freiflächen zur übersichtlicheren Betreuung von Kleinkindern.

Die Beschränkung der Vorgartenzone wurde ermöglicht, weil zwischen dem Gehweg und der sonstigen Verkehrsfläche bereits ein ca. 4 m breiter Grünstreifen besteht und das Gebäude mit maximal drei Geschossen im Vergleich zu den vorhandenen Wohngebäuden

vergleichsweise flach ausfällt. Die Mindestabstände zu vorhandenem Leitungsbestand werden eingehalten.

Grundflächenzahl

Nach Beendigung der öffentlichen Auslegung wurde vom ersten Stellungnehmer zusätzlich angeregt, die Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,3 auf 0,4 zu erhöhen, um das geplante Kita-Bauvorhaben umsetzen zu können. Die Anregung ist verfahrenserheblich und wird deshalb in die Abwägung der vorgetragenen Belange eingestellt. Dieser Anregung wird gefolgt. Die Erhöhung der GRZ auf 0,4 ermöglicht eine effektivere Grundstücksnutzung sowie eine komfortablere Projektierung eines Kita-Gebäudes unter Berücksichtigung der pädagogischen Bedürfnisse. Indem durch die Erhöhung der Grundflächenzahl die Geschossfläche des Kita-Gebäudes eher in der Fläche verteilt werden kann statt in der Höhe, kann auf den Erschließungsaufwand für ein drittes Geschoss verzichtet werden. Die Ausnutzung einer größeren Bautiefe begünstigt zusammen mit der zuvor ausgeführten Verlegung der Baugrenze die übersichtlichere Betreuung von Kleinkindern im Freibereich wie bereits beschrieben. Ein dreigeschossiges Gebäude bei geringeren Grundflächenverbrauch wäre planungsrechtlich weiterhin zulässig.

Eine GRZ von 0,4 ist in allgemeinen Wohngebieten zulässig und findet sich auch in der näheren Umgebung. Auch bei einer Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 auf dem Grundstück Wörlitzer Straße 7-9 verbleibt ein ausreichender Anteil an Freiflächen als zu nutzender Außenbereich für Kita-Kinder.

Ökologische Aufwertung

Eine weitere Stellungnahme enthielt Anregungen zur ökologischen Aufwertung der Gemeinbedarfsfläche durch Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünungen und Erhaltungs- und Pflanzbindungen sowie für ein Animal-Aided Design (vogel- und insektenfreundliches Bauen bzgl. Verglasung und Beleuchtung).

Die Anregung zur Festsetzung einer Dachbegrünung wird berücksichtigt. Das Speichervolumen eines Gründaches dient der Zurückhaltung von Regenwasser. Daneben trägt ein Gründach auch zur Dämmung des Daches gegen Hitze und Kälte und zur Entstehung von Verdunstungskälte und zur Erhöhung der Luftfeuchte und damit zu einem besseren Mikroklima bei. Zudem profitiert die Tierwelt von der bepflanzten Fläche. Seit Anfang 2024 sind Dachflächenbegrünungen nach § 8 Abs. 1 der Bauordnung Berlin (BauO Bln) generell auf Flachdächern (Neigung < 10 Grad) bei über 100 m² Dachfläche vorgesehen. Die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung reguliert darüber hinaus, dass im Plangebiet das Dach auch als Flachdach auszuführen ist, um Regenwasser zurückhalten zu können.

Die weiterhin angeregten Grünfestsetzungen sind im Plangebiet weder aus Gründen der

Stadtgestaltung noch zum Artenschutz oder zum Ausgleich von Eingriffen notwendig. Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht, welches durch die Bebauungsplanung hinsichtlich der zulässigen Nutzung und Geschossigkeit eingeschränkt wird. Die Bebauungsmöglichkeiten werden nicht ausgeweitet.

Weder sind auf dem Grundstück prägende Grünstrukturen erkennbar noch aus der Umgebung abzuleiten - ausgenommen den Vorgartenbereich, der bereits durch Festsetzung der Baugrenzen planungsrechtlich Berücksichtigung gefunden hat (s.o.).

Die planungsrechtliche Begrenzung der Versiegelung über die Grundflächenzahl und die Festsetzung nicht überbaubarer Vorgartenbereiche ist zur Herstellung einer Begrünung ausreichend, denn im Zusammenwirken mit § 8 der Bauordnung Berlin (BauO Bln) sind die nicht überbauten Flächen generell zu begrünen oder zu bepflanzen.

Der Bebauungsplan dient in erster Linie der Vorhaltung von Gemeinbedarfsfläche für den Bedarf von sozialer Infrastruktur. Der allgemein gültige Grundsatz der planerischen Zurückhaltung soll den Gestaltungsspielraum für die Vorhabenplanung erhalten. Dem öffentlichen Belang, Anlagen für soziale Zwecke (Kita u.a.) wirtschaftlich und praktikabel ausgestalten zu können, wird gegenüber einer noch weiter gehenden ökologischen Aufwertung Vorrang eingeräumt.

Eine über die geplanten Festsetzungen hinausgehende ökologische Aufwertung ist dadurch nicht verwehrt und kann weiterhin entweder durch die angeregten als auch durch vielfältige andere Maßnahmen erfolgen.

Das vogel- und insektenfreundliche Bauen (Verglasung und Beleuchtung) des Animal-Aided Design kommt erst auf Ebene der Vorhabenplanung zum Tragen. Ein Hinweis darauf wird für die Vorhabenplanung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

3. Schwerpunktthemen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit Schreiben vom 27.09.2021 über die Auslegung benachrichtigt, deren Aufgabenbereiche durch die Bebauungsplanung hätten berührt sein können. Sie wurden gebeten, bis zum 4. November 2021 eine Stellungnahme abzugeben. 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab. Davon sahen 9 ihre Belange durch die Planung nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Es wurden Hinweise und Anregungen gegeben, die zu keiner Planänderung führen, jedoch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies betrifft die aktualisierte Angabe von Rechtsgrundlagen der Raumordnung und der Aufführung von Lärmaktions- und Luftreinhalteplan und genauere Angaben zur Löschwasserversorgung. Weiterhin wird in der Begründung auf die

Notwendigkeit von Kabelumlegearbeiten im öffentlichen Straßenland im Fall einer Bebauung hingewiesen sowie darauf, dass die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin im Vollzug zu beachten sind. Auch wird ein Hinweis auf die Notwendigkeit möglichst früher Bodengrunduntersuchen bei Vorhaben in die Begründung aufgenommen, weil diese für die Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit der Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück notwendig sind.

Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Nachdem die Berliner Wasserbetriebe die beabsichtigte Umverlegung der Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 / DN 200 im März 2022 abgeschlossen und bestätigt haben, wird das dafür auf der Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplanentwurf eingetragene Geh- Fahr- und Leitungsrecht entfernt.

Regenwasserbewirtschaftung

Die Wasserbehörde ging davon aus, dass das Plangebiet nicht an die Regenentwässerungskanalisation angeschlossen sei. Sie vertrat die Meinung, dass eine rein qualitative Betrachtung der Niederschlagsentwässerung, wie auf S. 19 der Begründung ausgeführt, nicht geeignet sei, zu belegen, dass die Entwässerung des Plangebietes gesichert sei. Eingewandt wurde außerdem, dass eine Niederschlagsentwässerung ohne ein entsprechendes Fachgutachten und Festsetzungen seiner Inhalte im Bebauungsplan (z.B. Standorte für Versickerungsflächen) oder einem städtebaulichen Vertrag nicht als gesichert angesehen werden kann. Dies erkläre sich durch die Bodenverhältnisse auf der Barnim-Hochfläche mit Schichten geringer Wasserdurchlässigkeit, die teilweise auch zu Schichtenwasser führe. Da die vorhandene Datengrundlage nicht ausreicht, um den Mindestabstand zwischen der Unterkante einer möglichen Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche (Schichtenwasser) festzustellen, empfahl die Wasserbehörde dringend, Untersuchungen frühzeitig durchzuführen, damit sie später durch die Feststellung gesicherter Grundwasserflurabstände schneller die Genehmigung von Versickerungsanlagen erteilen bzw. verwehren kann. Es folgten Ausführungen dazu, wie die Untersuchungen auszuführen seien. Im Falle von potenziell wasserführenden Sedimenten seien Grundwassermessstellen in einer gewissen Dichte einzurichten und der Grundwasserstand mindestens über ein Jahr täglich zu messen.

Tatsächlich steht jedoch ein Regenwasserabfluss in die Kanalisation ausweislich der Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe (BWB) zur Verfügung. In der Stellungnahme vom 26.10.2020 der BWB in der frühzeitigen Beteiligung heißt es: „Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten

maximalen Abflussspende möglich.“. Dies gilt für Regenwasser, das z.B. bei Starkregenereignissen ggf. nicht vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden kann. Die Wasserbehörde musste wegen der unzutreffenden Annahme eines fehlenden Anschlusses davon ausgehen, dass eine verzögerte, gedrosselte Einleitung nicht möglich ist, was die Wahrscheinlichkeit von Schäden durch Starkregenereignisse erhöhen würde. So aber sind Maßnahmen zur Sammlung und vorübergehenden Speicherung von Regenwasser möglich (z.B. Zisternen, Regenwasserrückhaltebecken, Mulden-Rigolen, Gründächer), welche es ermöglichen, das Regenwasser verzögert und gedrosselt in die vorhandene Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Die objektiven Kriterien, welche für den Verzicht einer Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes sprechen, sind in der Abwägung für das Plangebiet anhand der Kriterien des Berliner Leitfadens Regenwasser in der verbindlichen Bauleitplanung geprüft worden (vgl. Anlage 2, lfd. Nr. 6.2). Die Kriterien für den Verzicht auf ein solches Konzept sind weitgehend erfüllt. Das Plangebiet ist altlastenfrei und liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es handelt sich um kein Gewerbe- oder Industriegebiet. Der Bebauungsplan ermöglicht nur eine offene Bebauung mit seitlichem Grenzabstand. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 liegt das Nutzungsmaß unter der Schwelle einer GRZ von 0,6. Die Wasserdurchlässigkeitsstufe des Bodens ist mit einem k_f -Wert > 300 cm/d hoch und liegt über der genannten Schwelle einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit von 43,2 cm/d. Bei dem Hauptgrundwasserleiter handelt es sich um gespanntes Grundwasser auf einer Höhe zwischen 50 und 51 Meter über NHN. Die Geländeoberfläche liegt bei ca. 62 m über NHN. Mit diesem Abstand von elf Metern ist es möglich, Versickerungsanlagen unterzubringen, ohne dass der Mindestabstand zwischen der Sohle von vorgesehenen Versickerungsanlagen zum Hauptwasserleiter von einem Meter unterschritten wird.

Das Argument für die Notwendigkeit der Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes ist der Verdacht auf oberflächennahes Grundwasser (Schichtenwasser). Vor dem Hintergrund, dass

1. dieser Verdacht für die gesamte Barnim-Hochfläche besteht, von der knapp die gesamte nördliche Hälfte des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf betroffen ist, und
2. die Wasserbehörde bereits erstellte Niederschlagsentwässerungskonzepte selbst nach kostspieligen Grundlagenermittlungen (Bohrungen mit Bodenproben) nicht akzeptiert hat,

sind in der Abwägung folgende weitere Gründe genannt, um auf ein Niederschlagsentwässerungskonzept im Bebauungsplanverfahren zu verzichten:

- Die Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes erfordert für seine

Berechnungen und Verortungen von Flächen eine Vorstellung über ein hinreichend konkretes Bauvorhaben. Je mehr Ausgestaltungsraum ein Angebotsbebauungsplan für die Vorhabengestaltung lässt, desto mehr Annahmen müssen bei der Erstellung eines Niederschlagentwässerungskonzeptes getroffen werden. Diese Annahmen werden jedoch bei einem später geplanten Vorhaben ggf. gar nicht zutreffen.

- Die Baugrunduntersuchung hat bestätigt, dass die Bodenverhältnisse auf Geschiebelehm und -mergelflächen kleinteilig heterogen sind, worauf bereits das bezirkliche Umweltamt hinwies. So ließen sich Versickerungsflächen einrichten. Doch selbst, wenn wegen besonders schlechter Bodenverhältnisse gar keine Versickerung im Plangebiet möglich wäre, ist immer noch eine gedrosselte Regenwassereinleitung in die Regenwasserkanalisation möglich. Notwendig ist hierfür eine Zurückhaltung des Regenwassers. In welcher Form dies über die Dachflächenbegrünung hinaus erfolgen soll, ist sinnvoller im Fall des Einzelvorhabens zu prüfen.
- Niederschlagsentwässerungskonzepte sehen meist mehrere Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung gleichzeitig vor. Nur ein Teil der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung lassen sich planungsrechtlich festsetzen. Gesamte Bewirtschaftungskonzepte (z.B. Regenwasser als Brauchwasser) bzw. eine Kombination von Maßnahmen sind jedoch planungsrechtlich nicht festsetzbar. Auch die Festsetzung einer Versickerungsfläche verpflichtet im Vorhabensfall nicht dazu, eine solche einzurichten (analog zu Stellplatzfläche).
- Bei der Angebotsplanung gilt der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung, um einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum für spätere Vorhabenträger:innen zu erhalten. Setzt man planungsrechtlich Versickerungsflächen fest, kann dies andere ebenfalls wünschenswerte Nutzungen ausschließen (z.B. Kinderspielplatz).
- Auch in allen anderen nicht überplanten Baugebieten (Baugebiete ohne Bebauungsplan), selbst wenn sie überwiegend überbaut oder versiegelt sind, finden sich technische Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung. Dies besagt das Hinweisblatt 1 an Vorhabenträger:innen zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa BE), das im Juli 2021 von der Abteilung integrativer Umweltschutz der damaligen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erstellt wurde und immer noch Gültigkeit hat. Insofern ist nicht plausibel, warum in einem Plangebiet, für das bereits Baurecht besteht, keine grundsätzliche Regenwasserbewirtschaftung möglich sein sollte. Nur die grundsätzliche Bebaubarkeit bzw. die Betriebsfähigkeit (z.B. vorhandene Erschließung) ist im normalen Bebauungsplanverfahren ohne Vorhabenbezug nachzuweisen. Erst auf Ebene der Vorhabenplanung folgt eine detailliertere Festlegung - nur bei Bebauungsplänen mit Vorhabenbezug wird hiervon

abgewichen.

- Wesentliches Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die Beschränkung der bereits jetzt zulässigen Nutzungen auf Gemeinbedarfsnutzungen. Anlagen für soziale Infrastruktur wären nach heutigem Baurecht planungsrechtlich bereits zulassungsfähig.
- Die Kosten für Niederschlagsentwässerungskonzepte sind im Bebauungsplanverfahren bei Angebotsbebauungsplänen (ohne Vorhabenträger:innen) vom Bezirksamt zu tragen. Normalerweise werden diese Konzepte erst bei der Vorhabenplanung erforderlich und sind vom Vorhabenträger/der Vorhabenträgerin zu finanzieren - so auch in Bebauungsplänen mit Vorhabenbezug.

In die Begründung werden die neuen Erkenntnisse aus der Abwägung aufgenommen.

Fazit:

Im Ergebnis der Abwägung wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wieder aus dem Bebauungsplan entfernt. Die ehemalige textliche Festsetzung Nr. 3 zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird ersetzt durch eine neue textliche Festsetzung Nr. 3 zur Dachflächenbegrünung. Die Baugrenzen im Westen und Norden rücken bis auf 3 m (zuvor 5 m) an die Straßenbegrenzungslinien heran. Die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Der Planentwurf geht vorbehaltlich fachlich notwendiger Änderungen in den nächsten Verfahrensschritt des Bebauungsplanverfahrens.

Bebauungsplan 10-61 „Wörlitzer Straße 7/9“

Abwägung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V. m. 4 Abs. 2 BauGB

Mit Veröffentlichung am 24.09.2021 im Amtsblatt Nr. 42 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 10-61 vom 4. Oktober bis einschließlich 4. November 2021 öffentlich bekannt gegeben. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit Schreiben vom 27.09.2021 über die Auslegung benachrichtigt.

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Hinweisen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung abgegeben und sind im Folgenden mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung aufgeführt:

Öffentliche Auslegung

lfd. Nr.	Bürger / Datum	Stellungnahme	Abwägung
1.1	Stellungnahme 1 04.11.2021	<p>Die im Bebauungsplanentwurf 10-61 ausgewiesenen straßenseitigen Abstandsflächen von mindestens 5 m verschieben das geplante Kitagebäude so weit in das Grundstück, dass ein beruhigter, von der Straße abgeschirmter und gut einsehbarer Spielbereich für den Nestbereich hinter dem Gebäude nicht mehr zur Verfügung stände.</p> <p>Eine Fluchtlinie als Vorgabe der Nachbarbebauung können wir nicht erkennen, da eine abschließende Bebauung nicht vorhanden ist. Es soll auf die 5m-Vorgartenzone zu den öffentlichen Straßen hin verzichtet werden. Der Baukörper soll nördlich und</p>	<p>Berücksichtigung: Eine nicht überbaubare Vorgartenzone als wesentliches Gestaltungselement der Großsiedlung sollte bestehen bleiben. Der Anregung wird insoweit gefolgt, dass die Vorgartenzone zur Straße im Westen und Norden von einer Tiefe von 5 m auf 3 m Abstand reduziert wird. Durch die Verschiebung der oben genannten Baugrenzen um 2 m vergrößert sich die überbaubare Grundstücksfläche. Dadurch besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass sich die straßenabgewandten Freiflächen auf dem sehr schmalen Grundstück besser nutzen lassen. So können Kleinkinder durch eine bauliche Einfassung der Freiflächen entsprechend einer vorliegenden Gebäudeplanung übersichtlicher betreut</p>

lfd. Nr.	Bürger / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		westlich direkt an der Straßenbegrenzungslinie stehen.	<p>werden. Die Abstandsfläche von 5 m zu der Baugrenze im Süden verbleibt wegen des dortigen Bestandes an Bäumen und Gehölzen. Die Beschränkung der Vorgartenzone ist auch möglich, weil zwischen dem Gehweg und der sonstigen Verkehrsfläche bereits ein ca. 4 m breiter Grünstreifen besteht und das Gebäude mit maximal drei Geschossen im Vergleich zu den vorhandenen Wohngebäuden vergleichsweise flach ausfällt. Die Mindestabstände zu vorhandenem Leitungsbestand werden eingehalten.</p> <p>Mit Heranrücken der Baugrenze an die Straße bleibt ein Vorgartenbereich von mind. 3 m Breite erhalten. Die überbaubare Fläche vergrößert sich um diesen Streifen von zwei Metern an der westlichen Grundstücksgrenze. Die Geschossflächenzahl (GFZ) und damit die zulässige Baumasse von 0,9 als Maß der baulichen Dichte ändert sich hingegen nicht. Hier wird also nur die Möglichkeit eingeräumt, 2 m näher an der Straße zu bauen.</p>
1.2	Ergänzung zur Stellungnahme 1 vom 05.10.2022	<p>Der Vertragspartner des in Verhandlung befindlichen Erbbaurechtvertrages für das landeseigene Grundstück zum Zweck einer Kita-Bebauung fordert im Nachgang der öffentlichen Auslegung mit Schreiben seines Anwalts vom 5.10.2022 eine Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4.</p> <p>Zitat: „Unter diesen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen lässt sich mit vertretbarem Aufwand auf dem Grundstück keine Kita verwirklichen,</p>	<p>Nach Beendigung der öffentlichen Auslegung wurde vom ersten Stellungnehmer zusätzlich angeregt, die Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,3 auf 0,4 zu erhöhen, um das geplante Kita-Bauvorhaben umsetzen zu können. Die Anregung ist verfahrenserheblich und wird deshalb in die Abwägung der vorgetragenen Belange eingestellt.</p> <p>Die Erhöhung der GRZ auf 0,4 wird berücksichtigt.</p>

lfd. Nr.	Bürger / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>die den notwendigen Anforderungen insbesondere des KitaFördG und den dazu erlassenen Rechtsvorschriften entspricht. Erforderlich ist hier höchstens ein Abstand von 3 Metern zur Wörlitzer Str. und die Erhöhung der GRZ auf 0,4. (Der Vertragspartner) hatte bereits lange vor dem (ihm) nicht bekannten Bebauungsplanentwurf die Vorentwurfsplanung (...) erstellen lassen. (Der Entwurfsplaner) ist aus einer Reihe von Kitaprojekten mit den besonderen Anforderungen an Kitaneubauten, insbesondere auch mit Blick auf die Förderung des Baus und Betriebs durch das Land Berlin vertraut. Die von den Architekten entwickelte Vorentwurfsplanung berücksichtigt diese Anforderungen, insbesondere die erforderlichen Freiflächen und den geschützten Zugang der Kinder zu diesen Flächen. Die Planung sieht eine Geschossfläche von ca. 1.750 qm bei Zweigeschossigkeit und einer GRZ von knapp unter 0,4 vor und benötigt einen Abstand von deutlich weniger als 5 Metern zur Wörlitzer Str. Eine andere Planung die den Anforderungen für einen Kitaneubau genügt, ist nicht – jedenfalls nicht mit vertretbarem Aufwand bei Bau und Betrieb – umsetzbar.“</p> <p>Zitatende</p>	<p>Sie ermöglicht eine effektivere Grundstücksnutzung sowie eine komfortablere Projektierung des Bauvorhabens einer Kita unter Berücksichtigung der pädagogischen Bedürfnisse. So wäre es damit möglich, auf ein drittes Vollgeschoss zu verzichten. Die gleichbleibende zulässige Baumasse, die bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 ca. 2.250 m² umfasst, kann hierdurch eher in der Fläche als in der Höhe verteilt werden, was zugleich die o.g. bauliche Einfassung von kleineren, übersichtlicheren Freiflächen durch die größere Bautiefe begünstigt (vgl. lfd. Nr. 1.1). Bei dieser Festsetzung könnte aber die maximal zulässige Baumasse, wie bisher vorgesehen, ebenfalls in einem dreigeschossigen Gebäude bei geringeren Grundflächenverbrauch (GRZ 0,3) untergebracht werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wohngebietes. Als städtebaulicher Orientierungswert liegt die Obergrenze eines allgemeinen Wohngebietes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei einer GRZ von 0,4. In einem solchen Baugebiet sind u.a. Anlagen für soziale Zwecke (wie Kitas) allgemein zulässig. In der näheren Umgebung sind Grundflächenzahlen bis zu 0,67 zu finden.</p> <p>Auch bei einer Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 verbleibt ein ausreichender Anteil an Freiflächen auf dem Grundstück Wörlitzer Straße 7-9, die von den Kita-Kindern genutzt werden kann. Auf dem ca. 2.500 m² großen Grundstück wären bei einer Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 statt</p>

lfd. Nr.	Bürger / Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>bisher 750 m² dann 1.000 m² Grundfläche innerhalb des Baufensters durch Hauptgebäude überbaubar. Bei Ausnutzung der maximalen GRZ blieben 1.500 m² als Freiflächen. Je Kind werden 6 bis 10 m² Außenfläche für eine Kita-Nutzung benötigt. Bei 120 Kita-Kindern wäre also eine Fläche von 720 bis 1.200 m² als Freigelände für die Kinder ausreichend.</p>
2.1	Stellungnahme 2 04.11.2021	Wir begrüßen die Aufnahme unserer Anregungen zur Darstellung der Baugrenzen und zur Festsetzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Strüchern für die B-Pläne 10-64 und 10-66. Auch für die beiden B-Pläne 10-61 und 10-65 sollte es diese Festsetzung geben.	<p>Die Anregung im Sachverhalt 2.1 zur Festsetzung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Strüchern wird aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet 10-61 gibt es keinen nennenswerten Baumbestand. Prägende Grünstrukturen fehlen. Insofern ist eine Verortung von Flächen mit Erhaltungs- oder Pflanzbindung nicht vorgegeben und würde ggf. den Nutzungsanforderungen der Gemeinbedarfsfläche entgegenstehen.</p> <p>Es besteht auf dem Grundstück bereits Baurecht, das durch die Bebauungsplanung nicht ausgeweitet wird. Daher erfolgt planungsrechtlich kein Eingriff durch die Bebauungsplanung, der durch eine Pflanzbindung mit Pflanzliste auszugleichen wäre. Wertvoller Baumbestand ist durch die Baumschutzverordnung geschützt bzw. zu ersetzen.</p> <p>Außerdem sind nach § 8 Abs. 1 der Berliner Bauordnung die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke</p>

lfd. Nr.	Bürger / Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (z.B. Bodenschutz vor Schadstoffeintrag durch große Stellplatzanlagen).</p> <p>Das Baugrundstück im Plangebiet ist ausgesprochen schmal und langgezogen. Deswegen sieht der Bebauungsplan ein großes Baufenster mit viel gestalterischem Freiraum für eine der Gemeinbedarfsnutzung entsprechende praktikable und gleichzeitig wirtschaftliche Bebauung und Nutzung vor. Die Festsetzung eines Vorgartenbereiches und die Begrenzung der Versiegelung durch den Bebauungsplan begünstigen Begrünungen ausreichend und in Anlehnung an die städtebauliche Struktur der Großsiedlung. Festsetzungen von Erhaltungs- und Pflanzbindung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB können einen Entschädigungsanspruch in Geld nach sich ziehen, wenn gem. § 41 Abs. 2 BauGB beim Bau besondere Aufwendungen nötig sind, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen.</p> <p>Aus dem genannten Gründen wird dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung gefolgt, der es dem Vorhabenträger/der Vorhabenträgerin überlässt, wo er/sie Grünflächen erhält bzw. anlegt. Dem öffentlichen Belang einer sinnvollen Ausgestaltung der Kindertagesstätte bzw. Anlage für sonstige soziale Zwecke wird hier einer ökologischen Aufwertung Vorrang eingeräumt. Eine</p>

lfd. Nr.	Bürger / Datum	Stellungnahme	Abwägung
			weitergehende ökologische Aufwertung ist dadurch nicht verwehrt und kann durch vielfältige andere Maßnahmen erfolgen.
2.2		Mit der Artenauswahl der Pflanzlisten sind wir einverstanden, nur sollte der Anteil der zu verwendenden Arten nicht nur 50% betragen.	Kenntnisnahme. Durch den Verzicht auf eine Erhaltungs- und Pflanzbindung (s. lfd. Nr. 2.1) ist eine Pflanzliste nicht erforderlich.
2.3		Wir bedauern, dass von der Festsetzung einer Dachbegrünung Abstand genommen wurde. Unseres Erachtens hätte diese, wie auch weitere Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung (z.B. eine Fassadenbegrünung) hier noch einen Mehrwert zur Umweltbildung.	Die Anregung zur Festsetzung einer Dachbegrünung wird berücksichtigt. Um das Gefährdungspotenzial durch Starkregenereignisse im Plangebiet abzumildern, ist vor allem die Zurückhaltung des Niederschlages vor einer Versickerung auf dem Grundstück bzw. vor einer gedrosselten Einleitung in die Kanalisation erforderlich. Davor muss es auf dem Grundstück durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zurückgehalten werden (z.B. Zisternen, Regenwasserrückhaltebecken, Mulden,-Rigolen, und Dachbegrünungen. Kombinationen der Maßnahmen sind denkbar. Sinnvoll ist vor allem die Rückhaltung von Regenwasser durch eine Dachbegrünung. Im Durchschnitt wird gem. Bericht Kuras - „Maßnahmensteckbriefe der Regenwasserbewirtschaftung“ (2017) der Abfluss eines extensiv begrünten Gründachs um 55 % reduziert (Schwankung zwischen 13% und 80%). Ein Gründach trägt auch zur Dämmung des Daches gegen Hitze und Kälte, zur Entstehung von Verdunstungskälte und zur Erhöhung der Luftfeuchte bei der Verdunstung von Wasser durch Pflanzen

lfd. Nr.	Bürger / Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>und damit zu einem besseren Mikroklima bei. Zudem profitiert die Tierwelt von der bepflanzten Fläche.</p> <p>Seit dem 01.01.2024 gilt in Berlin eine novellierte Bauordnung, nach der alle neuen Dächer mit einer Neigung bis zu 10 % zu begrünen sind. Bei Flachdächern führen Festsetzungen einer Dachbegründung daher zu keinen Mehrkosten mehr, die in die Abwägung als privater Belang einzustellen wäre. Dächer mit intensiver Dachbegrünung führen gem. o.g. Bericht Kuras sogar zu einer Reduktion des Abflusses im Durchschnitt (Median) um 66 % (Schwankung zwischen 50% und 84%), gehen jedoch mit erheblich höheren Investitionskosten und wegen des sehr viel höheren Pflegeaufwandes vor allem mit sehr viel höheren Betriebs- und Instandhaltungskosten einher. Intensiv begrünte Dächer erzielen bessere Werte hinsichtlich der Kühlung des Gebäudes und der Umgebung (Mikroklima) sowie der Biodiversität, sind jedoch wegen der Wurzelbildung auch hinsichtlich der Schädigung der Dachabdichtung anfälliger. Kostenrichtwerte für größere Industriegebäude (Dachfläche >1.000 m²) geben einen Kostenunterschied von 23 zu 39 €/m² an (vgl. https://www.dachbegruenung-ratgeber.de/kostenrichtwerte-dachbegruenung).</p> <p>In Abwägung mit dem privaten Belang der deutlich höheren Investitions- und Betriebskosten bei einer intensiven Dachbegrünung wird nur eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dies ist die einfachste Art der Dachbegrünung mit</p>

lfd. Nr.	Bürger / Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>einer durchschnittlichen Substratmächtigkeit unter 20 cm zur Etablierung von Moos-, Sedum-, Kraut und Grasvegetation ohne Bewässerungsmöglichkeit. Darüber hinaus gehende einfach-intensive oder intensive Dachbegrünungen mit größerer Substratmächtigkeit für eine zusätzliche Bepflanzung mit Stauden und Gehölzen und der Möglichkeit einer Bewässerung sind durch folgende textliche Festsetzung jedoch weiterhin möglich. :</p> <p><i>„Dächer von über 100 m² sind mit einer Neigung <10 Grad auszuführen und zu 80 % mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann der Anteil von 80% unterschritten werden, wenn für die Funktionsfähigkeit der Gemeinbedarfsnutzung Teilflächen wie Terrassen, technische Aufbauten und Wege mehr als 20% der Dachfläche einnehmen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“</i></p> <p>Die Festsetzung der flachen Dachneigung ist Voraussetzung für eine optimale Rückhaltung des Regenwassers.</p>
2.4		<p>Eine weitere naturschutzfachliche Aufwertung könnten die Plangebiete erfahren, indem man Planungsgrundsätze des Animal-Aided Designs einbezieht. Falls größere spiegelnde Flächen (z.B. Fensterfronten) geplant sind, müssen diese so gestaltet werden, dass Vögel vor Anflugschäden</p>	<p>Berücksichtigung: Es wird in der Begründung des Bebauungsplans im Kapitel III 1. Auswirkungen auf die Umwelt/ Eingriffe in Natur und Landschaft darauf hingewiesen, dass Animal-Aided Design in der Ausführungsplanung auf der nachfolgenden Vorhabenebene beachtet werden soll. Gestalterische</p>

lfd. Nr.	Bürger / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		geschützt sind. Wir verweisen hier auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“. Bei der Planung des Beleuchtungskonzepts ist auf Insektenfreundlichkeit zu achten - das betrifft sowohl die Leuchtmittel, als auch die Ausrichtung der Beleuchtung.	Festsetzungen zur Umsetzung eines Animal-Aided Designs werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes 10-61, weil sie städtebaulich nicht erforderlich sind und auch keine artenschutzrechtlichen Anforderungen hierfür sprechen.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
1	Gemeinsame Landesplanung Berlin - Brandenburg GL5.01-4616-010-0429/2012 28.09.2021	Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007 (GVBl. S. 629) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 03.03.2020 (ABl. S. 1683)	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird aktualisiert, indem die Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt der Abwägung geltenden Fassung zitiert werden.
2.1	Sen Stadt Wohnen I B 25 14.10.2021	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen: Neue Zitierung beachten: Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809).	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird aktualisiert, indem der Flächennutzungsplan in der zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägung geltenden Fassung zitiert wird.
2.2		Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.	Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
3	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Immissionsschutz/Lärminderungsplanung I C 31 / 82-10-21 ff 28.10.2021	Zu den Bebauungsplänen kann gesamtheitlich der redaktionelle Hinweis gegeben werden, dass in den Begründungen Informationen zum Lärmaktions- und Luftreinhalteplan fehlen. Auch wenn die Lärmsituation in den Plangebieten innerhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen, sollte dies mit einer kurzen Einordnung in der strategischen Lärmkarte dargestellt werden.	Der Sachverhalt wird berücksichtigt, indem in der Begründung Hinweise auf den Lärmaktionsplan und den Luftreinhalteplan aufgenommen werden.
4	ITDZ (IT-Dienstleistungszentrum Berlin)	Das ITDZ Berlin betreibt im abgefragten Bereich keine Anlagen.	Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
5	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz TöB 2021/100 / V A B 1/8 4.11.2021	Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V A B 1 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	Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		V B F Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.	
6.1	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt II D 44 für das Ref. II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie, EG-WRRL) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D) 20.10.2021	Das Plangebiet ist nicht kanalisiert , umliegende Grundstücke entwässern in die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung).	Der dargestellte Sachverhalt ist durch die Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe (BWB) vom 26.10.2020 zum Bebauungsplan 10-61 widerlegbar. Das Grundstück Wörlitzer Straße 7-9 ist demnach an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. In der Stellungnahme vom 26.10.2020 der BWB heißt es: „Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich.“. Dies gilt für Regenwasser, das z.B. bei Starkregenereignissen oder besonders schwierigen Bodenverhältnissen ggf. nicht vor Ort versickert werden kann. Der Sachverhalt 6.1 wird berücksichtigt, indem in der Begründung Hinweise auf die vorhandene Regenwasserkanalisation aufgenommen werden.
6.2		Bis zum Vorliegen eines Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung und dessen Festschreibung der wesentlichen Kerninhalte des Regenwasserkonzeptes in Form von textlichen Festsetzungen oder einem städtebaulichen Vertrag	Es wird kein Fachgutachten zur Niederschlagsentwässerung erstellt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks ist bereits nach § 34 BauGB gegeben (Einfügen in die Umgebung). Durch den Bebauungsplan 10-61 erfolgt keine

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden.</p> <p>Da sich das Plangebiet auf der Teltow-Hochfläche (gemeint: Barnim-Hochfläche) befindet, wird jedoch dringend empfohlen, frühzeitig konzeptionelle Überlegungen zur Regenwasserbewirtschaftung anzustellen. Sofern eine Versickerung von Regenwasser, ggf. zu einem späteren Zeitpunkt angestrebt wird, sind hier umfangreiche Voruntersuchungen notwendig, die, wenn nicht rechtzeitig ausgeführt, den Zeitplan bei der perspektivischen Ausführung erheblich verzögern können. Dies hat folgende Ursache:</p> <p>Problemdarstellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche. Hieraus ergeben sich prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Gebietes: • Im Untergrund liegen Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vor, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können. • Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte 	<p>Nachverdichtung gegenüber dem bestehenden Bau- und Planungsrecht. Die Versickerungsproblematik wurde nicht erst durch die Bebauungsplanung hervorgerufen.</p> <p>Im Fall des Bebauungsplanverfahrens 10-61 wird lediglich bestehendes Baurecht auf bestimmte Nutzungsarten beschränkt, um das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche zu sichern. Daneben wurde im Bebauungsplanverfahren auch die Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und das maximale Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grund- und Geschossflächenzahl) nach den heutigen Erfordernissen einer Kita-Nutzung ausgelegt. Dabei fand die typische städtebauliche Struktur der Großsiedlung unter Beachtung der umgebenen Bebauung Berücksichtigung. Durch den später dem Verfahren beitretenden Vorhabenträger mit der Bereitschaft zum Abschluss eines Erbbaupachtvertrages gelangte die Bebauungsplanung durch einen ersten Kita-Entwurf zu einem gewissen Vorhabenbezug.</p> <p>Um von einer möglichen Regenwasserbewirtschaftung ausgehen zu könnten, ist gemäß dem Rundschreiben 4/18 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenSadtWohn) zum Umgang mit der Niederschlagsentwässerung bei niedrigen Nutzungsmaßen von einem Niederschlagentwässerungskonzept abzusehen, wenn folgende wesentliche hydrologische und wasserrechtliche Voraussetzungen erfüllt sind:</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Grundwasserkörper bildet. Solches Wasser wird teils als „Schichtenwasser“ bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der zeMHGW/zeHGW, der sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht verfügbar bzw. nicht aussagekräftig. • Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach DWA-A-138 vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden. • Sollte eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der SenUVK ein Vorgehen zu entwickeln, dass die Einhaltung dieses Mindestabstandes 	<ul style="list-style-type: none"> • Altlastenfreiheit des Plangebietes, • Lage des Plangebietes außerhalb eines Wasserschutzgebietes, • ausreichendem Grundwasserflurabstand im Plangebiet, • ausreichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet. <p>Die Stellungnahme der Wasserbehörde stellt die Erfüllung der beiden zuletzt genannten Voraussetzungen für das Plangebiet in Frage. Sie empfiehlt daher Bodenuntersuchungen und die Erstellung eines Fachgutachtens zur Regenwasserbewirtschaftung. Dem wird nicht gefolgt.</p> <p>In der Angebotsplanung muss nur sichergestellt sein, dass eine Regenwasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich ist. Durch den Anschluss des Plangebietes an die Regenwasserkanalisation stehen, anders als von der Oberen Wasserbehörde angenommen, hierfür nun Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung und gedrosselten Einleitung zur Verfügung.</p> <p>Regelmäßig ist nach dem o.g. Rundschreiben bei folgenden Voraussetzungen ein Regenwasserentwässerungskonzept zu erstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baugebiete der Innenstadt, die (erstmalig) eine bauliche Entwicklung ermöglichen bzw.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die starke Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität beizumessen, da für eine Versickerung von Regenwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst intensive Dachbegründung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in Wasser- und luft-durchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser erfolgen. <p>Vorgehen bei der Erkundung von schwebendem Grundwasser: (Wegen fehlender Relevanz für die Abwägung keine Wiedergabe der danach folgenden ausführlichen, jedoch allgemeinen Hinweise zu den Untersuchungen.)</p> <p>Sobald im Plangebiet eine Bebauung erfolgen soll, gilt folgendes:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Baugebiete, in denen durch die Bebauungsplanung eine Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung baulicher Anlagen bewirkt werden kann. • komplexe Baugebiete in den Randbereichen Berlins, • kleinere Vorhaben aufgrund schwieriger Entwässerungsbedingungen <p>Nur der letzte Punkt würde als Argument für die Erstellung eines Niederschlagentwässerungskonzeptes für das Plangebiet sprechen.</p> <p>Die Planungshilfe der Regenwasseragentur (RWA) „Wassersensibel planen in Berlin“ vom Mai 2021 konkretisiert und ergänzt die im Rundschreiben von SenStadtWohn genannten Voraussetzungen für vorhabenbezogene Bebauungspläne bezüglich der Erstellung eines vereinfachten Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung. Die konkreteren Ausführungen werden hier zur quantitativen Prüfung der Voraussetzungen für den Verzicht auf ein Konzept ergänzend herangezogen.</p> <p>Voraussetzung im B-Plan 10-61 erfüllt? (ja/nein)</p> <ul style="list-style-type: none"> • offene Bauweise bzw. Bebauung mit seitlichem Grenzabstand (ja), • kein Gewerbe- oder Industriegebiet (ja), • niedrige Nutzungsmaße (d. h. Grundflächenzahl - GRZ - $\leq 0,6$) (ja) • kein Verdacht oder Antreffen von oberflächennahem Grundwasser (nein)

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwasser-einleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BRe-Wa-BE) gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.</p> <p>Bei einem Bauvorhaben ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicher zu stellen. Eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück ist auch bei einer starken Überbauung oder Versiegelung möglich. Es liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers geeignete Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu wählen.</p> <p>Ist im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück aufgrund objektiver Rahmenbedingungen nicht umsetzbar, ist dies in Form eines Fachgutachtens zu begründen. Ist eine Einleitung gemäß dem Fachgutachten nicht zu</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ausreichender Abstand zwischen der Sohle von vorgesehenen Versickerungsanlagen zum Bemessungsgrundwasserstand mindestens einen Meter (Grundwasserflurabstand) (ja bzgl. Grundwasserhauptleiter, fraglich bei möglichen Auftreten von oberflächennahen Grundwasser) • ausreichende Versickerungsfähigkeit des geologischen Untergrunds (d. h. kf-Wert $\geq 5 \times 10^{-6}$ m/s) = 43,2 cm/d, (cm/d ist Einheitsangabe im Umweltatlas) (ja). <p>Das Plangebiet ist altlastenfrei und liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es handelt sich um kein Gewerbe- oder Industriegebiet. Der Bebauungsplan ermöglicht nur eine offene Bebauung mit seitlichem Grenzabstand. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 liegt das Nutzungsmaß unter 0,6. Die Wasserdurchlässigkeitsstufe ist mit einem kf-Wert > 300 cm/d äußerst hoch (FIS-Broker: Karte „Gesättigte Wasserdurchlässigkeit (kf) der Böden“ von 2015 im Umweltatlas) und liegt damit weit über der genannten Schwelle einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit von 43,2 cm/d.</p> <p>Bei dem Hauptgrundwasserleiter handelt es sich um gespanntes Grundwasser auf einer Höhe zwischen 50 und 51 Meter über NHN. Die Geländeoberfläche liegt bei ca. 62 m über NHN. Mit einem Abstand von elf Metern ist es möglich, Versickerungsanlagen unterzubringen, ohne dass der Mindestabstand zwischen der Sohle von vorgesehenen</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im quasi-natürlichen Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt im begründeten Ausnahmefall eine maximale Abflusspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisiertes bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, wird aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe auf 1 l/s begrenzt. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.</p> <p>Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit. Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das</p>	<p>Versickerungsanlagen zum Hauptwasserleiter von einem Meter unterschritten wird.</p> <p>Die Problematik einer besonders langsamen oder gar nicht möglichen Versickerung auf Geschiebelehm und -mergel (Geologie gemäß der FIS-Broker-Karte „Grundwassergleichen“ 2020 aus dem Umweltatlas) tritt nach Rücksprache mit dem bezirklichen Umweltamt eher kleinteilig auf. So weisen die Sandlinsen, in denen sich Schichtenwasser anstaut, meistens keine große Flächenausdehnung auf und können auch so tief unter der Geländeoberfläche liegen, dass eine Versickerung darüber möglich sein kann. Die seit 2022 vorliegende Baugrundbeurteilung schließt eine Mulden- und Flächenversickerung nicht aus (s.u.) Bei der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,4 (maximal 40% Überbauung) ist von einer zumindest teilweisen Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück und ggf. einer gedrosselten Regenwassereinleitung nach einer Rückhaltung auszugehen. Fast die gesamte nördliche Hälfte des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf liegt auf Geschiebelehm und -mergel mit Verdacht auf oberflächennahem Grundwasser/ Schichtenwasser. Auch in allen anderen nicht überplanten Baugebieten (Baugebiete ohne Bebauungsplan), selbst wenn sie überwiegend überbaut oder versiegelt sind, finden sich technische Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung. Dies besagt das Hinweisblatt 1 an Vorhabenträger:innen zur Begrenzung von</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p> <p>(Wegen fehlender Relevanz für die Abwägung keine Wiedergabe der darauffolgenden Begründung.)</p> <p>Eine rein qualitative Betrachtung der Niederschlagsentwässerung, wie auf S. 19 der Begründung ausgeführt, ist nicht geeignet, zu belegen, dass die Entwässerung des Plangebietes wie beschrieben gesichert sei.</p> <p>Ziel und Zweck eines Entwässerungskonzeptes ist es, auf der Grundlage von quantifizierten Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung die Maßnahmen zu identifizieren, die aufgrund der</p> <ul style="list-style-type: none"> • vorhandenen Bodenverhältnisse (Versickerungsfähigkeit, Kf-Wert), • Grundwasserverhältnisse einschließlich der Schichtenwassersituation, • Topografie des Plangebietes und der Umgebung, • Altlastensituation, • geplanten Nutzungsvorstellungen und 	<p>Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa BE), das im Juli 2021 von der Abteilung integrativer Umweltschutz der damaligen Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz erstellt wurde und immer noch Gültigkeit hat. Insofern ist nicht plausibel, warum gerade innerhalb des Plangebiets eine Regenwasserbewirtschaftung grundsätzlich nicht möglich sein sollte. Es legt vielmehr nahe, dass sich bei jedem einzelnen Bauvorhaben Lösungen der Regenwasserbewirtschaftung finden lassen.</p> <p>Das Entgelt für eine gedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation wirkt als monetärer Anreiz für den Bauherrn/die Bauherrin, die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zu verfolgen. Das Entgelt wird nach der bebauten und befestigten Fläche bemessen, von der aus Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Bei der Umsetzung von Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist eine anteilige oder sogar vollständige Befreiung vom Niederschlagswasserentgelt möglich. Die maximale Einleitmenge in Regenwasser-, Mischwasser- und Schmutzwasseranlagen sowie Rückhalteeinrichtungen wird in der Zustimmung der Berliner Wasserbetriebe (BWB) festgelegt und darf nicht überschritten werden. Zurzeit wird bei schlecht versickerungsfähigen Böden die Einleitung in der Regel gewährt. Die Bauaufsicht lässt sich bei Bauvorhaben diese Zustimmungen der BWB vorlegen.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> auch unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen infolge des Klimawandels geeignet sind, die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes sicherzustellen, die gewählten Maßnahmen im Plangebiet zu verorten und deren wasserrechtliche Zulassungsfähigkeit mit der Wasserbehörde abzustimmen. 	<p>Insbesondere für kleinflächige Bebauungsplangebiete bedeutet die Festlegung von Flächen zur Regenwasserbewirtschaftung gleichzeitig einen Ausschluss anderer möglicher Flächennutzungen. Hier wird dem öffentlichen Belang einer pädagogisch sinnvollen Nutzung der Freiflächen für die Kinderbetreuung ein höheres Gewicht eingeräumt.</p> <p>Bei der Prüfung der Voraussetzungen zum Verzicht auf ein Konzept, ist die Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Grundwasser und Sohle der Versickerungsanlage nicht nachweislich erfüllt, da oberflächennahes Grundwasser (Schichtenwasser) in Sandlinsen so nahe an der Geländeoberfläche auftreten könnte, dass eine Versickerungsanlage darüber ggf. den erforderlichen Mindestabstand nicht einhalten könnte. Je nach Schichtung von Geschiebelehm und -mergel kann die Versickerungsfähigkeit - anders als es der kf-Wert vermuten lässt - eingeschränkt sein.</p> <p>Die vom potenziellen Vorhabenträger vorgelegte Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung von Ende 2022 (Dathe Ingenieurbüro) geht davon aus, dass es aufgrund der Beschaffenheit des Bodens zu zeitweiligen Vernässungen bzw. Aufstauungen durch Sickerwasser kommen wird, obwohl bei keiner der durchgeführten neun Sondierungen (S. 3) Grund- und Schichtenwasser angetroffen wurde (s. S.6). Fünf der durchgeführten Sondierungen ließen</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>auf Böden schließen, die versickerungsfähig bis mäßig versickerungsfähig waren. Der versickerungsfähigste Boden in einer Mächtigkeit von 0,1 bis zu 0,9 m Tiefe befindet sich jedoch im Bereich der geplanten Überbauung. Bei den anderen Sondierungen ist die Mächtigkeit der zur Versickerung verfügbaren Schichten nach Auffassung des Ingenieurbüros zu gering. Die Baugrundbeurteilung schließt eine Mulden- und Flächenversickerung nicht aus, hält sie jedoch aufgrund der geringen Mächtigkeit der versickerungsfähigen Schichten für unwahrscheinlich. Es wird angenommen, dass sich an den unteren Schichten zeitweilig Sickerwasser bilden könnte (S. 13). Weitere Aussagen zur Niederschlagbewirtschaftung enthält die Baugrundbeurteilung nicht.</p> <p>Diese Aussagen werden als umweltrelevante Informationen in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Für das Gefährdungspotenzial durch Starkregenereignisse spielt die Versickerungsfähigkeit des Bodens keine entscheidende Rolle, da das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen ohnehin nicht schnell genug im Erdreich versickern kann.</p> <p>Wie bereits untern der lfd. Nr. 6.1 aufgeführt, verfügt das Plangebiet über einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation. So kommt ein gedrosselter Abfluss des Regenwassers in Frage, wovon die Wasserbehörde nicht ausgehen konnte. Vor Einleitung muss das Regenwasser auf dem Grundstück durch Maßnahmen der</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Regenwasserbewirtschaftung zurückgehalten werden (z.B. Zisternen, Regenwasserrückhaltebecken, und Dachbegrünungen).</p> <p>In jedem Fall ist die Rückhaltung von Regenwasser durch eine Dachbegrünung sinnvoll. Ein Gründach trägt darüber hinaus auch zur Dämmung des Daches gegen Hitze und Kälte, zur Entstehung von Verdunstungskälte und zur Erhöhung der Luftfeuchte bei der Verdunstung von Wasser durch Pflanzen und damit zu einem besseren Mikroklima bei. Zudem profitiert die Tierwelt von der bepflanzten Fläche. (genauere Ausführungen zur extensiven und intensiven Dachbegrünung unter lfd. Nr. 2.3. Öffentliche Auslegung)</p> <p>Folgende textliche Festsetzung wird aufgenommen.</p> <p><i>„Dächer von über 100 m² sind mit einer Neigung <10 Grad auszuführen und zu 80 % mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann der Anteil von 80% unterschritten werden, wenn für die Funktionsfähigkeit der Gemeinbedarfsnutzung Teilflächen wie Terrassen, technische Aufbauten und Wartungswege mehr als 20% der Dachfläche einnehmen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“</i></p> <p>Die Festsetzung der flachen Dachneigung ist Voraussetzung für eine Begrünung mit Rückhaltung des Regenwassers.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Weitere Maßnahmen der Zurückhaltung von Regenwasser können erforderlich sein. Es gibt mehrere technische Möglichkeiten zur Regenwasserzurückhaltung, die auch in Kombination angewendet werden können.</p> <p>Niederschlagentwässerungskonzepte schlagen meistens nur zwei Varianten unter vielen möglichen Varianten vor. Weitere konkrete flächenbezogene Festsetzungen nach einem Niederschlagentwässerungskonzept entsprechen einer unnötig frühzeitigen Festlegung für zukünftige Vorhaben und würde andere Aspekte der Nutzung des Außenbereiches im Vorfeld unterordnen. Diese Aspekte sind jedoch für die Gemeinbedarfsnutzung, vor allem bei einer Nutzung als Kindergarten, von großer Wichtigkeit.</p> <p>Die Entscheidung, welche weiteren Maßnahmen zur Regenrückhaltung getroffen werden, obliegt dem Bauherrn/der Bauherrin im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens in Abwägung mit den funktionellen Erfordernissen der Gemeinbedarfsnutzung und der aktuellen Kosten.</p> <p>Die wesentlichen Punkte dieser Abwägung werden in die Begründung übernommen.</p>
6.3		Da die umfangreichen Ausführungen dieses Teils der Stellungnahme für die Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und Begrenzung von Regenwassereinleitungen für die Planung eines	Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>konkreten Bauvorhabens gelten, werden hier nur die wichtigsten Punkte benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers, geeignete Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu wählen. • Ist im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück aufgrund objektiver Rahmenbedingungen nicht umsetzbar, ist dies in Form eines Fachgutachtens zu begründen. Ist eine Einleitung gemäß dem Fachgutachten nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im quasi-natürlichen Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. • Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. 	

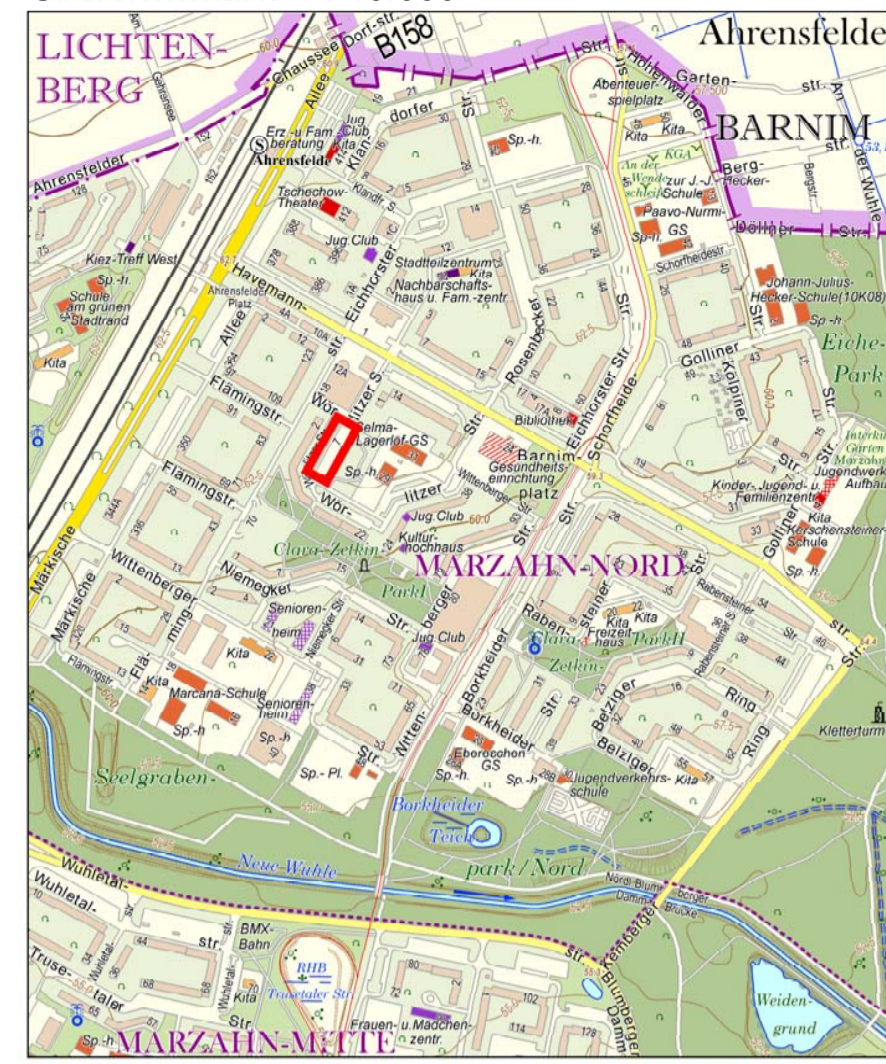
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
6.4		<p>Niederschlagsentwässerung Eine rein qualitative Betrachtung der Niederschlagsentwässerung, wie auf S. 19 der Begründung ausgeführt, ist nicht geeignet, zu belegen, dass die Entwässerung des Plangebietes wie beschrieben gesichert sei. Ziel und Zweck eines Entwässerungskonzeptes ist es, auf der Grundlage von quantifizierten Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung die Maßnahmen zu identifizieren, die aufgrund der</p> <ul style="list-style-type: none"> • vorhandenen Bodenverhältnisse (Versickerungsfähigkeit, Kf-Wert), • Grundwasserverhältnisse einschließlich der Schichtenwassersituation, • Topografie des Plangebietes und der Umgebung, • Altlastensituation, • geplanten Nutzungsvorstellungen und - • auch unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen infolge des Klimawandels <p>geeignet sind, die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes sicherzustellen, die gewählten Maßnahmen im Plangebiet zu verorten und deren wasserrechtliche Zulassungsfähigkeit mit der Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt, indem die Ausführungen der Abwägung unter der lfd. Nr. 6.1 und Nr. 6.2 in der Begründung des Bebauungsplans ergänzt werden.</p>
7	Sen Wirtschaft, Energie und Betriebe IV A 1 Go	Hinsichtlich des Bebauungsplanes bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Anmerkungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
	01.10.2021		
8	Sen Finanzen Abt. I - Vermögen und Beteiligungen I G 15 21.10.2021	Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
9	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesund- heitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) IV A 10 - BP 908/21 SF 03.11.2021	Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.	Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
10	Landesdenkmalamt LDA 2 TÖB 2 05.10.2021	Die Planung betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege und berührt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden	Die Hinweise werden berücksichtigt, indem die Begründung um folgende Passage ergänzt wird: „Im Vollzug des Bebauungsplanes sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin zu beachten.“

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.	
11	Vattenfall Europe Wärme AG TB-GSA 14.11.2021	Am linken Rand des Planungsgebietes liegt eine Fernwärmetrasse der Nennweite 2 x DN50, welche die Wörlitzer Straße quert. Über diese Trasse wurde das zurückgebaute Kitagebäude ursprünglich mit Fernwärme versorgt.	<p>Kennntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p> <p>Bei der im Sachverhalt erwähnten Fernwärmetrasse handelt es sich um eine Hausanschlussleitung und somit nicht um ein Hauptversorgungsleitung. Sie wird deshalb in die Planzeichnung nicht nachrichtlich übernommen.</p>
12	Vattenfall Europe Business Services GmbH HFGR-L 04.11.2021	Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Dies betrifft unter anderem 1-kV-und Beleuchtungskabel im öffentlichen Straßenland des Bebauungsplans. Bei Regulierungen wenden Sie sich bitte ausschließlich an das Email-Postfach kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de der Abteilung Projektplanung.	<p>Der Sachverhalt wird berücksichtigt, indem folgende Hinweise in die Begründung aufgenommen werden:</p> <p>„Bei einer Neubebauung des Grundstücks Wörlitzer Straße 7-9 sind Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Dies betrifft unter anderem 1-kV-und Beleuchtungskabel im öffentlichen Straßenland des Bebauungsplans. Die Umverlegungen sind vor Beginn der Bauarbeiten abzustimmen unter der E-Mail-Adresse: kabelumverlegung@stromnetz-berlin.de.</p>
13	Feuerwehr EV BT VBG A4 04.10.2021	<p>Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.</p> <p>Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.</p>	<p>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt, indem die Angaben zur Löschwasserversorgung unter dem Punkt „Erschließung“ (Stadttechnik) in der Begründung berücksichtigt und ergänzt werden.</p> <p>Das Grundstück grenzt an öffentliches Straßenland und ist von diesem für die Feuerwehr zu erreichen. Im öffentlichen Straßenland liegen Wasserleitungen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Kapazität für die Löschwasserentnahme zur Verfügung stehen (vgl. Nr. 17 BWB). Es ist im angrenzenden öffentlichen Straßenland auch</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW (Löschwasser)-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundsatz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1 zu gewährleisten.</p> <p>Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB, vgl. lfd. Nr. 17)</p> <p>Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.</p>	<p>ausreichend Platz vorhanden, um gegebenenfalls Hydranten auf den Wasserleitungen der BWB zu installieren. Darüber hinaus wird die Feuerwehr bei der Erstellung des Brandschutzkonzeptes auf der Vorhabenebene beteiligt.</p>
14	Bundeswehr K-VII-697-21	Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich	Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung..

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
	27.10.2021	einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	
15	Berliner Stadtreinigung BSR 27.10.2021	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	Kenntnisnahme. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung
16	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz SenUVK IV B 24 01.11.2021	Zu den o.g. B-Planentwürfen bestehen in verkehrsplanerischer Hinsicht keine Bedenken. Die straßenverkehrsbehördliche Beurteilung erfolgt zuständigkeitshalber durch die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die bezirkliche Straßenverkehrsbehörde ist an der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-61 beteiligt.
17	Berliner Wasserbetriebe BWB 03.11.2021	<p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum Bebauungsplanentwurf 10-61 mit Schreiben PB-N/M/Pa vom 26.10.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.</p> <p>Folgendes möchten wir Ihnen noch mitteilen.</p> <p>Die nördlich in der Fläche des Gemeindebedarfs liegende Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 / DN 200 soll umverlegt werden. Der Antrag auf Zustimmung zu dieser Verlegung liegt derzeit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf vor.</p> <p>Das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin hat einen neuen Stand (Juli 2021).</p>	Die Baumaßnahme der Verlegung der genannten Trinkwasserversorgungsleitung war bereits im März 2022 beendet. Die Eintragung des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes wird zur Berücksichtigung des Hinweises im Sachverhalt Nr. 17 aus der Planzeichnung entfernt.



Textliche Festsetzungen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. **5**

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung

3. Dächer von über 100 m² sind mit einer Neigung <10 Grad auszuführen und zu 80 % mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann der Anteil von 80% unterschritten werden, wenn für die Funktionsfähigkeit der Gemeinbedarfsnutzungs Teilflächen wie Terrassen, technische Aufbauten und Wartungswege mehr als 20% der Dachfläche einnehmen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. **4**

Änderungsnachweis:

Änderungsnachweis

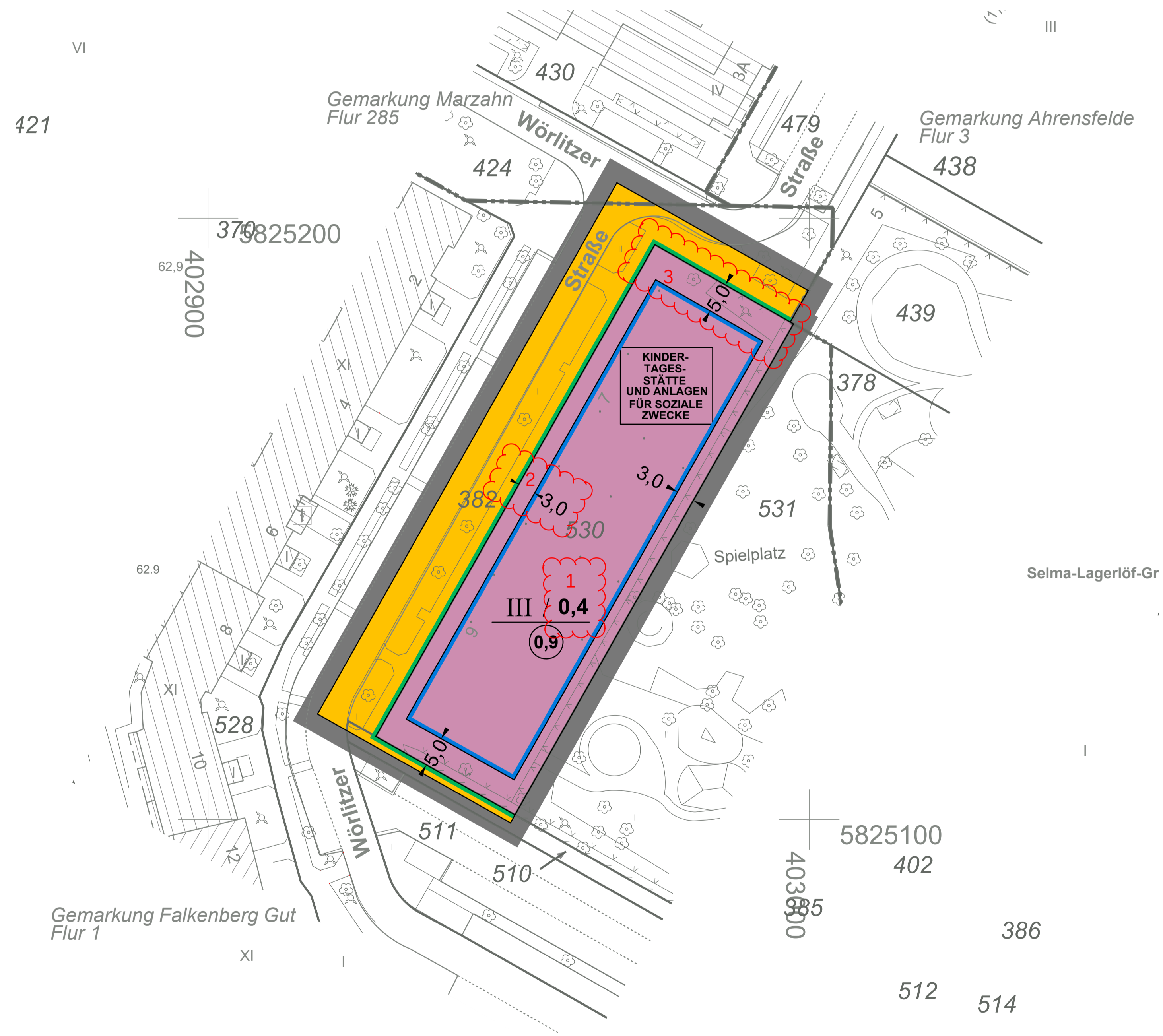
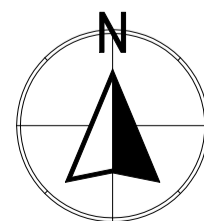
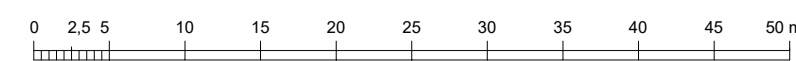
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde von 0,3 auf 0,4 heraufgesetzt
- Die Baugrenze wurde im Westen des Plangebietes um 2 m zur Wörlitzer Straße verschoben.
- Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde gelöscht und die textliche Festsetzung Nr. 3 hierzu gelöscht
- Einfügen einer neuen textlichen Festsetzung 3 zur Dachbegrünung.
- textliche Festsetzung Nr. 1 geändert
Redaktionelle Anpassung an die Musterfestsetzung - Streichung des Textes „zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze“

Planunterlage: ALKIS, Stand März 2024 mit Ergänzungen, Stand März 2024

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33U

10-61

Maßstab 1 : 500



Bebauungsplan 10-61

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

für das Grundstück
Wörlitzer Straße 7/9

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Grundflächenzahl	
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	z.B. 0,8	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	z.B. 0,4
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. GRZ	Baugrenze	z.B. III
Straßenverkehrsfläche	z.B. VERKEHRSFLÄCHEN	Verkehrsflächen	z.B. III
		Straßenbegrenzungslinie	z.B. III
		Sonstige Festsetzungen	z.B. III
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	z.B. III

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und die Planzonenverordnung vom 18. Dezember 1999 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planunterlage

Gebäude für öffentliche Zwecke	Landesgrenze (Bundesland)
Wohngebäude	Baugrenze
Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe	Ortsbegrenzung
Unterirdisches Gebäude	Gemarkungsgrenze
Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt / Anzahl der Vollgeschosse	Flurgrenze
Brücke	Flurstücksgrenze
Grünanlage	Flurstücknummer / Flurnummer
Gewässer	Grundstücksnummer
Mauer	Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NN
Laubbaum / Nadelbaum	Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)
	Straßenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme)

**ENTWURF -
noch nicht rechtsverbindlich**

Bearbeitungsstand vom: 11. November 2024

Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abteilung Stadtentwicklung Fachbereich Vermessung	Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abteilung Stadtentwicklung	Berlin, den Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abteilung Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
--	--	--

Fachbereichsleitung Vermessung	Bezirksstadträtin/ Bezirksstadtrat	Fachbereichsleitung Stadtplanung
-----------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom 14. September 2021 wurde in der Zeit vom 4. Oktober 2021 bis einschließlich 4. November 2021 sowohl öffentlich ausgelegt als auch im Internet veröffentlicht.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ... beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ...
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeisterin/Bezirksbürgermeister
Bezirksstadträtin/Bezirksstadtrat
Die Verordnung ist am ... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.