

26.02.2025

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 20.03.2025

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplane 10-127 für das Gelände zwischen der Archardstraße, der KGA „Kaulsdorfer Busch“, der Heerstraße und der Chemnitzer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 25.02.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1078/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. 1078/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Aufstellung des Bebauungsplanes 10-127 für das Gelände zwischen der Archardstraße, der KGA „Kaulsdorfer Busch“, der Heerstraße und der Chemnitzer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, den Bebauungsplan 10-127 für den o.g. räumlichen Bereich aufzustellen. 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 Anlage

E. Rechtsgrundlage:

§ 1 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB; § 6 Abs. 1 Satz 1 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

Anlage

# Begründung zur Einleitung des Bebauungsplans 10-127

für den Geltungsbereich zwischen der Achardstraße, der KGA „Kaulsdorfer Busch“, der Heerstraße und der Chemnitzer Straße

**gemäß § 1 Abs. 3 BauGB**



Übersichtskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-127  
Stand: Januar 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

A	allgemeiner Teil.....	3
I	Planungsgegenstand.....	3
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	3
I.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets.....	4
II	Ausgangssituation.....	5
II.1	Beschreibung des Plangebiets.....	5
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	11
IV	Planinhalt.....	12
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung).....	12
IV.2	Begründung der Festsetzungen.....	12
V	Auswirkungen der Planung.....	12
V.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima.....	12
V.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	15
V.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	16
VI	Verfahren.....	16
1.	Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.....	16
B	Rechtsgrundlagen.....	19

## **A ALLGEMEINER TEIL**

### **I Planungsgegenstand**

Die bestehende städtebauliche Ordnung des Plangebiets soll mittels Festsetzungen zum baulichen Maß und der baulichen Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

#### **I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Das seit Jahren anhaltende Wachstum der Stadt Berlin spiegelt sich auch in den Siedlungsgebieten Biesdorf, Mahlsdorf und Kaulsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wider, indem die Bautätigkeit kontinuierlich zunimmt. Die Bezirksverwaltung erhält regelmäßig neue Anträge auf Baugenehmigungen und Bauvoranfragen. Oftmals handelt es sich um Bauanträge für Baulücken oder Grundstücke, die durch die Teilung größerer Einfamilienhausgrundstücke entstanden sind. Dabei wird meist der hintere Teil, der zuvor als Garten diente, als Baugrundstück verkauft.

Diese Entwicklung führt zu einer zunehmend unkoordinierten Nachverdichtung der Siedlungsgebiete im Bezirk. Auch das Plangebiet, für das der vorliegende Bebauungsplan erstellt wird, hat eine ähnliche Entwicklung durchlaufen. Das Siedlungsgebiet, das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, droht durch diese Entwicklung zunehmend seine charakteristischen Wohn- und Freiraumqualitäten zu verlieren.

Eine geordnete Weiterentwicklung des Gebiets ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 BauGB jedoch nicht möglich. Derzeit sind alle Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, hat der Bezirk gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufgabe, einen Bauleitplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan ermöglicht es, die Bebauungsdichte angemessen zu regeln und einer weiteren Überformung des Siedlungsgebiets entgegenzuwirken. Durch klare Richtlinien zur Bauweise, Gestaltung sowie Position und Ausrichtung der Baukörper wird eine harmonische Integration neuer Bauvorhaben auch im Sinne der Sicherung der Zielsetzung des Flächennutzungsplans Berlin (FNP Berlin) gewährleistet, während gleichzeitig der

charakteristische Stil und die Qualität des Siedlungsgebiets erhalten bleiben. Darüber hinaus schafft er Rechtssicherheit für Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen sowie Antragsteller und Antragstellerinnen von Bauvorhaben, indem klare Vorgaben zur Bebaubarkeit festgelegt werden.

Im Plangebiet sollen die Möglichkeiten der baulichen Nutzung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bestehende Potenziale sollen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung ausgeschöpft werden, jedoch unter Beibehaltung des aufgelockerten und durchgrünten Charakters der Siedlung und der Einhaltung der charakteristischen Vorgartenbereiche.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einem Umweltbericht abgesehen (Siehe hierzu VI 1.).

## **I.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens ergibt sich aus den Planzielen:

1. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen,
2. gebietsverträgliche Verdichtungen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart und Gestaltung der Quartiere zu ermöglichen,
3. Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten,
4. Gebietsentwicklung unter der Maßgabe, für das Siedlungsgebiet prägende Baumbestände weitestgehend zu erhalten sowie die starke Durchgrünung des Gebietes langfristig zu sichern.

## **I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) 10-127 befindet sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf und wird begrenzt:

- im Norden durch die Achardstraße und die Striegauer Straße,
- im Osten durch die KGA „Kaulsdorfer Busch“,
- im Süden durch die Heerstraße,
- im Westen durch die Chemnitzer Straße.

## **II Ausgangssituation**

### **II.1 Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 10-127 befindet sich am östlichen Randbereich Berlins, im Ortsteil Kaulsdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Das etwa 47,5 Hektar (ha) große Plangebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern und einer stark durchgrünnten Bebauungsstruktur. Im Osten wird das Plangebiet durch einen Außenbereich (nach § 35 BauGB) der Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“ begrenzt. Die derzeitige bauliche Dichte im Gebiet entspricht einer GRZ von etwa 0,2 und einer GFZ von bis zu 0,4.

#### **II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gebiet zwischen der Kleingartenanlage "Kaulsdorfer Busch", Heerstraße, Chemnitzer Straße, der Achardstraße und der Striegauer Straße.

#### **II.1.2 Bebauung und Nutzung**

Das Planungsgebiet ist durch Wohnnutzung mit hohem Grünanteil geprägt. Die Grundstücke im Plangebiet sind mit ein- bis zweigeschossigen Häusern bebaut.

#### **II.1.3 Eigentumsverhältnisse**

Alle Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Ausnahmen bilden nur die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentliche Grünfläche an der Gerdastraße / Striegauer Straße.

#### **II.1.4 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist erschlossen im Norden durch die Achardstraße, im Osten durch die Kleingartenanlage "Kaulsdorfer Busch". Im Süden sorgt die Heerstraße für die Erschließung und im Westen die Chemnitzer Straße. Die Wohnbebauung ist innerhalb des Plangebiets komplett erschlossen.

Die Chemnitzer Straße verläuft als örtliche Straßenverbindung von Norden nach Süden, westlich entlang des Plangebiets. Von der Chemnitzer Straße aus gelangt man südlich in die Ergänzungsstraße Heerstraße, von dieser westlich in die übergeordnete Köpenicker Straße. Nördlich führt die Chemnitzer Straße zur großräumigen Straßenverbindung „Alt-Kaulsdorf“ (Bundesstraße 1). Über diese gelangt man zum Alexanderplatz bzw. nach Osten Richtung Polen.

## ÖPNV

Entlang der Chemnitzer Straße befinden sich 4 Bushaltestellen direkt an das Plangebiet angrenzend:

(Von Nord nach Süd)

Achardstraße (Buslinie 269 und N64)

Wernitzer Straße (Buslinie 269 und N64)

Gerdastraße (Buslinie 269 und N64)

Heerstraße / Chemnitzer Straße (Buslinie 269, 169 und N64).

Durch den Busverkehr ist eine Anbindung an den U-Bahnhof Kaulsdorf sowie den S-Bahnhof Köpenick gegeben. In etwa 1,5 km östlicher Richtung befindet sich der U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz. Ungefähr 1,7 km bzw. 1,8 km nördlich des Plangebiets befinden sich die S-Bahnhöfe Wuhletal (U-Bahnlinie U5, S-Bahnlinie S5) bzw. Kaulsdorf (S-Bahnlinie S6).

Die U-Bahnlinie U5 als auch die S-Bahnlinie S5 bieten einen Anschluss zum Stadtzentrum.

### **II.1.5 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet mit der bestehenden Wohnbebauung ist komplett mit technischer Infrastruktur erschlossen.

### **II.1.6 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Denkmäler. Im westlich angrenzenden „Kaulsdorfer Busch“ befindet sich das bauliche Denkmal des Wasserwerks Kaulsdorf in einer denkmalgeschützten Gesamtanlage.

## **II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

### **II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung sind das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Nr. 16 vom 29.06.2019, S. 294).

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung. Durch den Erhalt der bestehenden Siedlungsflächen entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## **II.2.2      Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als landschaftlich geprägte Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) aus. Die geplanten Festsetzungen sollen die städtebauliche Eigenart des Geländes sichern und entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

## **II.2.3      Stadtentwicklungspläne**

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebaulich relevante Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel (Zentren), Industrie und Gewerbe, Verkehr sowie Klima. Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Ab. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

### **II.2.3.1    Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)**

Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Der StEP Klima 2.0 wurde vom Senat von Berlin am 20. Dezember 2022 beschlossen und liefert ein stadtplanerisches und räumliches Leitbild für Planungen zum Umgang mit dem Klimawandel. Auf der Karte des räumlichen Leitbilds wird dem Plangebiet keine klimaschutzrelevante Funktion zugeordnet. Mit dem Erhalt der lockeren und durchgrüntem Bebauungsstruktur wird dem Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 entsprochen.

### **II.2.3.2    Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)**

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den StEP MoVe als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Er bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Landesebene. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht zum Beispiel eine Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und nichtmotorisierten, d.h. Rad- und Fußverkehrs vor. Ebenso sollen kurze Wege eine umweltfreundliche Mobilität ermöglichen.

Das Plangebiet ist erschlossen und es werden keine Eingriffe vorbereitet. Die Wegestruktur ist entsprechend des Siedlungsbildes historisch entstanden. Die Anbindung an den ÖPNV ist in Abschnitt II.1.4 beschrieben.

### **II.2.3.3    Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)**

Der StEP Wohnen 2030 (Senatsbeschluss vom 20.08.2019) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder

für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030. Angesichts des rasanten Wachstums der städtischen Bevölkerung sind Flächen für Wohnungsneubau zu aktivieren. Der StEP Wohnen weist dem Plangebiet keine Priorität zu. Das Gebiet ist als Wohngebiet bereits entwickelt. Die bauliche Dichte entspricht der ortsprägenden Gebäudetypologie (GRZ bis 0,2 und GFZ bis zu 0,4). Vereinzelt Baulücken lassen sich gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans schließen. Der Bebauungsplan ermöglicht das Errichten neuer Wohngebäude und entspricht den Vorgaben des StEP Wohnen 2030.

## **II.2.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen (und Umweltfachplanungen)**

### **II.2.4.1 Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023**

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die bearbeitet und umgesetzt werden. Ziel ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Derzeit wird an der Fortschreibung (Lärmaktionsplan 2024-2029) gearbeitet.

Gemäß der strategischen Lärmkarte des Umweltatlas werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 entlang der Chemnitzer Straße überschritten. Die Analyse der Lärmkarten werden in Kapitel V.1.2 - Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima - Schutzgut Mensch erläutert.

## **II.2.5 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen**

### **II.2.5.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013**

Die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 am 23.01.2014 beschlossen. Zielsetzung ist die Konzentration der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf die bestehenden bezirklichen Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren sowie die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Der dem Plangebiet nächstgelegene Versorgungsstandort ist der zentrale Versorgungsbereich „S-Bahnhof Kaulsdorf“, der ca. 1 km (Luftlinie) nördlich liegt. Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Versorgungsbereichs, da die Isodistanz (Fußweg zum

Lebensmittelbetrieb im zentralen Versorgungsbereich) von 800 m überschritten wird. Ein Supermarkt in der Chemnitzer Straße liegt unmittelbar gegenüber des Plangebiets und ist der nächste Nahversorger für den täglichen Bedarf.

## **II.2.6 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Darstellungssystematik des LaPro beinhaltet nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln):

- Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln),
- Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Ob die beabsichtigte Planung mit den Zielen des Landschaftsprogramms vereinbar ist, wird im weiteren Planungsverfahren untersucht. Dem LaPro lassen sich bezüglich des Plangebietes insbesondere folgende Anforderungen entnehmen:

### **II.2.6.1 Biotop- und Artenschutz**

Das Plangebiet liegt in einer Waldbaumsiedlung. Hier sollen unter anderem die gebiets-typischen Vegetationen erhalten und die Versiegelung bei Siedlungsverdichtung geringgehalten werden. Der hohe Grünflächenanteil soll ebenso gesichert werden.

### **II.2.6.2 Erholung und Freiraumnutzung**

Das Plangebiet ist als Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe IV ausgewiesen. Hier soll auf die Nutzungsmöglichkeit und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen geachtet werden. Das Gebiet ist nur schwach mit öffentlichen Freiflächen versorgt. Dies wird mit der Vielzahl an privaten Freiflächen ausgeglichen. Grünflächen sollen insgesamt besser vernetzt werden.

### **II.2.6.3 Landschaftsbild**

Als Obstbaumsiedlungsbereich ausgewiesen, sollen hier die typischen und historischen Verkehrsflächen und Grünräume geschützt und gestärkt werden. Der Obstbaumbestand soll erhalten und ergänzt und gebietstypische Strukturelemente sollen erhalten und entwickelt werden.

#### **II.2.6.4 Naturhaushalt und Umweltschutz (Programmplan)**

Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel angezeigt. Folgende Maßnahmenswerpunkte werden aufgezählt:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).
- 

#### **II.2.6.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption**

Das Plangebiet befindet sich in einem Ausgleichssuchraum (Parkring).

#### **II.2.7 Geltendes Planungsrecht**

Das Plangebiet ist mit Wohnhäusern bebaut. Die Wohnhäuser sind durch die Straßenverkehrsflächen erschlossen. Die Baufeldstruktur innerhalb des Plangebiets ist historisch gewachsen und entspricht der ortstypischen Gestalt der Einfamilienhaussiedlung. Die Bebauungsstruktur ist durchgrünt. Der Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung lässt sich auf das Plangebiet übertragen. Die Baufeldstruktur, das Maß und die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets fügen sich in die Umgebung ein. Das Plangebiet ist damit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der keine wesentliche Änderung des sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabes beabsichtigt. Des Weiteren ist nicht von einer Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter auszugehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern i.S.d. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Mit dem Bebauungsplan sind weder Eingriffe noch Vorbereitungen für Eingriffe im Sinne des § 1a

Abs. 3 Satz 6 BauGB beabsichtigt, die nicht schon nach geltendem Planungsrecht erfolgt sind oder zulässig waren. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Hierbei entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4. Eine Abwägung der Auswirkungen auf die Umwelt sind im Abschnitt VIII zu finden. Weitere Erläuterungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind in Kapitel VI 1. dargelegt.

## **II.2.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich drei Bebauungspläne.

Östlich des Plangebiets grenzt der B-Plan 10-109 (im Verfahren) an, welcher die Bestandssicherung der KGA „Kaulsdorfer Busch“ zum Ziel hat.

Südlich angrenzend liegt der B-Plan 10-15 (im Verfahren), der die ortstypischen Strukturen (Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete) sowie eine Sporthalle und eine Kita planungsrechtlich sichern soll.

Südwestlich befindet sich der festgesetzte B-Plan XXIII-30a. Dieser regelt die Bebaubarkeit entlang des Naturraumes der Wuhle, um die vorhandenen landschaftlichen und ökologischen Qualitäten dieses Gebietes zu wahren. Ebenfalls sichert er die bestehende Bebauungsstruktur auch hinsichtlich weiterer Entwicklungen.

Der im Verfahren befindliche B-Plan 10-38, unmittelbar westlich der Chemnitzer Straße, soll einen Schulstandort sowie ein allgemeines Wohngebiet festsetzen. Ebenso sollen ein bestehendes Wohnhaus und ein Nahversorgerstandort planungsrechtlich gesichert werden.

Der festgesetzte B-Plan XXIII-38 sichert die geordnete städtebauliche Entwicklung und die gebietsverträgliche Verdichtung für die Flächen entlang der Wuhle.

## **III Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum Herr zu werden, ist die Schaffung neuer Wohngebäude notwendig. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Das Plangebiet liegt in der peripheren Bezirksregion Kaulsdorf, in der eine geringere bauliche Dichte als im Stadtkern vorherrschend ist. Die ortstypische Bebauung und der hohe Grünanteil sollen erhalten bleiben. Um eine Gebietsentwicklung städtebaulich geordnet zu begleiten und die landschaftliche Prägung zu berücksichtigen, reichen Genehmigungsverfahren nach aktuellem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB nicht aus (siehe Abschnitt I.1). Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur ortsverträglichen Gebietsentwicklung in einem gebietsverträglichen Rahmen planungsrechtlich gesichert werden.

## **IV Planinhalt**

### **IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)**

Zur Sicherung der gebietsverträglichen Entwicklung erfolgt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren durch Baugrenzen definiert.

### **IV.2 Begründung der Festsetzungen**

#### **IV.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Derzeit wird angestrebt, in dem bereits entwickelten Wohngebiet allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) festzusetzen. Dieses Planungsziel ist möglich, aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und da hier auch weiterhin ausschließlich die wohngebietstypische Nutzung gesichert werden soll. Die zeichnerische Differenzierung der Wohngebiete und deren Begründung erfolgt mit den nächsten Verfahrensschritten.

#### **IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 der vorhandenen baulichen Dichte und dem FNP entsprechen.

## **V Auswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB festgesetzt (s. Punkt VI.1). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB abgesehen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach Anlage 1 zum BauGB ist demgemäß im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-127 nicht erforderlich.

### **V.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima**

Im Folgenden sollen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abgewogen werden.

### **V.1.1 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III A. Die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf verbietet in dieser Zone unter anderem:

*„...das Errichten, Wiedererrichten, Erweitern, wesentliche Ändern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, wenn anfallendes Abwasser - ausgenommen schwach belastetes Niederschlagswasser- nicht vollständig und sicher abgeleitet wird...“*

(Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf), 68. Erg.Lfg. (Januar 2000), § 8 (1), Nr.5).

In der Trinkwasserschutzzone III gilt grundsätzlich der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Erweiterung der Wohnsiedlung angestrebt oder vorbereitet. Geringfügige Nachverdichtungen stehen den Festsetzungen nicht entgegen und wären auch ohne Bebauungsplan nach geltendem Planungsrecht zulässig.

Etwasige negative Beeinflussung der wasserschutztechnischen Bestimmungen muss in der Genehmigungsplanung nachweislich ausgeschlossen werden.

### **V.1.2 Schutzgut Mensch**

In dem Plangebiet wird gemäß den strategischen Lärmkarten des Umweltatlas (Quelle: Geoportal Berlin) lediglich die übergeordnete Verkehrsstraße Chemnitzer Straße als Lärmquelle angezeigt. Die Fachkarte Straßenverkehrslärm (Tag) weisen für die Chemnitzer Straße eine Lärmbelastung durch den Straßenverkehr von bis zu 70 dB(A) aus. Die Fachkarte Straßenverkehrslärm (Nacht) zeigt eine Geräuschemission auf der Chemnitzer Straße mit bis zu 65 dB(A) in der Nacht.

Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 gilt in allgemeinen Wohngebieten der schalltechnische Orientierungswert (für Verkehrslärm) von bis zu 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. In reinen Wohngebieten gilt der Orientierungswert von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) in der Nacht. Geringfügige Überschreitungen dieser Werte sind planungsrechtlich tolerierbar.

Die Wohngebäude stehen unter Bestandsschutz. Ob etwaige Lärminderungsmaßnahmen getroffen werden müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

### **V.1.3 Schutzgut Boden**

Der Boden besteht aus Feinsand und schwach schluffigem Sand und Niedermoortorf.

Der Versiegelungsgrad ist mit einer GRZ von 0,2 geringgehalten. Da der B-Plan den Zulässigkeitsmaßstab nicht erhöht, also keine größeren Versiegelungsgrade als bislang ermöglicht und keine Eingriffe mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, ist das Schutzgut Boden nicht berührt.

### **V.1.4 Schutzgut Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Artenschutz und Biotopschutz**

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Artikel 4 Abs. 2 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL). Östlich angrenzend auf dem Gelände des „Kaulsdorfer Busch“ befindet sich das Flora-Fauna-Habitat „Eichen-Hainbuchwälder“. Weiter östlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kaulsdorfer Seen“.

### **V.1.5 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholungswert**

Mit der Bestandssicherung des Plangebiets wird das charakteristische Landschaftsbild und der Erholungswert des Gebiets erhalten. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet der „Kaulsdorfer Seen“ wird von den Festsetzungen nicht betroffen.

### **V.1.6 Schutzgut Wald**

Das Eichen-Hainbuchwaldgebiet (Flora-Fauna-Habitat ) im „Kaulsdorfer Busch“ wird durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

### **V.1.7 Schutzgut Klima und Luft**

Die Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas) weist den westlichen Teil des Plangebiets als „bebaut mit klimarelevanter Funktion“ aus. Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion weisen eine offene Siedlungsstruktur mit einem Gesamtversiegelungsgrad von weniger als 30 % sowie keine oder höchstens geringe Überwärmung auf; sie tragen damit potenziell zur lokalen Kaltluftentstehung bei. Der nord-östliche Teil des Plangebiets wird als Kaltluftwirkbereich innerhalb von Siedlungsflächen dargestellt. Ein Wärmeinseleffekt ist nicht vorhanden.

Das Plangebiet mit seinen gering versiegelten Flächen und dem hohen Vegetationsanteil hat klimatische Entlastungsfunktion. Durch eine relativ niedrige Mitteltemperatur sowie hohe Abkühlungsraten in den Abend- und Nachtstunden wirkt es als Kaltluftentstehungsgebiet.

Die Luftbelastung durch Kraftfahrzeuge (Kfz) an der Lindenstraße wird als gering dargestellt.

Durch die Sicherung der geringen baulichen Dichte bleibt die Bedeutung für die Kaltluftströmung für die Stadt erhalten. Die niedrige Bebauung in dem Plangebiet wird keine Barrierewirkung entwickeln.

#### **V.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

#### **V.1.9 Schutzgut Fläche**

Die bauliche Dichte in dem Plangebiet bleibt erhalten. Die Inanspruchnahme von Fläche wird über die GRZ geregelt. Diese orientiert sich an dem bestehenden Maß der baulichen Nutzung. Da das Gebiet größtenteils bebaut ist wird mit der Fläche dahingehend sparsam umgegangen, dass großflächige Versiegelungen ausgeschlossen werden. Eine gebietstypische und damit niedrigere Bebauung als in Innenstadtbereichen ist trotz des Wohnungsbedarfs in diesem Falle hinzunehmen.

#### **V.1.10 Fazit**

Abschließend lässt sich festhalten, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans 10-127 derzeit keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, werden nicht berührt.

### **V.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten**

Die Belange der Wohnraumbedürfnisse werden mit dem Bebauungsplan berührt. Die Bestandssicherung von Wohnraum ist vereinbar mit einer geordneten Gebietsentwicklung und geschieht unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse. Arbeitsstätten sind von der Planung nicht betroffen.

### **V.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung**

Derzeit ist von keiner Auswirkung auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung auszugehen.

## **VI Verfahren**

### **1. Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB**

Mit dem Bebauungsplanverfahren 10-127 wird die vorhandene Nutzung im Geltungsbereich durch die Festsetzungen von Wohngebieten langfristig gesichert. Das Plangebiet ist im Zusammenhang des bebauten Ortsteils der Großsiedlung Kaulsdorf begriffen. Die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt gemäß des § 34 BauGB. Für die Fläche mit der Größe von etwa 5,8 ha sollen keine Eingriffe i.S.d. § 1a Absatz 3 BauGB vorbereitet werden. Das Wohngebiet soll im Bestand gesichert werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen steht den Festsetzungen nicht entgegen. Der Zulässigkeitsmaßstab der Festsetzungen richtet sich nach den ortstypischen baulichen Eigenschaften. Die nutzungsbedingten Eigenschaften der im Geltungsbereich befindlichen Flächen und die Eigenart der näheren Umgebung bleiben somit erhalten.

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan 10-127 erfüllt:

„Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert [...] kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1

des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“ [vgl. § 13 Abs. 1 BauGB]

Derzeit bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Punkte in § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 negativ berührt werden.

Folglich kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden und § 13 Abs. 3 BauGB kommt zum Tragen. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB kann unter anderem von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung bzw. der gemeinsamen Landesplanung: 30.05.23 / 28.02.24  Datum des jeweiligen Antwortschreibens: 26.06.2023 / 16.03.2024
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses:  Datum der Veröffentlichung:
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung:  Datum der Veröffentlichung:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung:  Angaben zur Amtsblattveröffentlichung:
BA-Beschluss/Senatsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:

Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens:
BVV-Beschluss/Beschluss des Abgeordnetenhauses	Datum des Beschlusses:
Festsetzung	Datum des Beschlusses:
Verkündung	Datum:

*Abbildung 1: Tabelle der Verfahrensschritte*

## **B RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Flächennutzungsplan Berlin (FNP)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5) geändert worden ist

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)** in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 616) geändert worden ist

**Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm** Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl.S.1314)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist