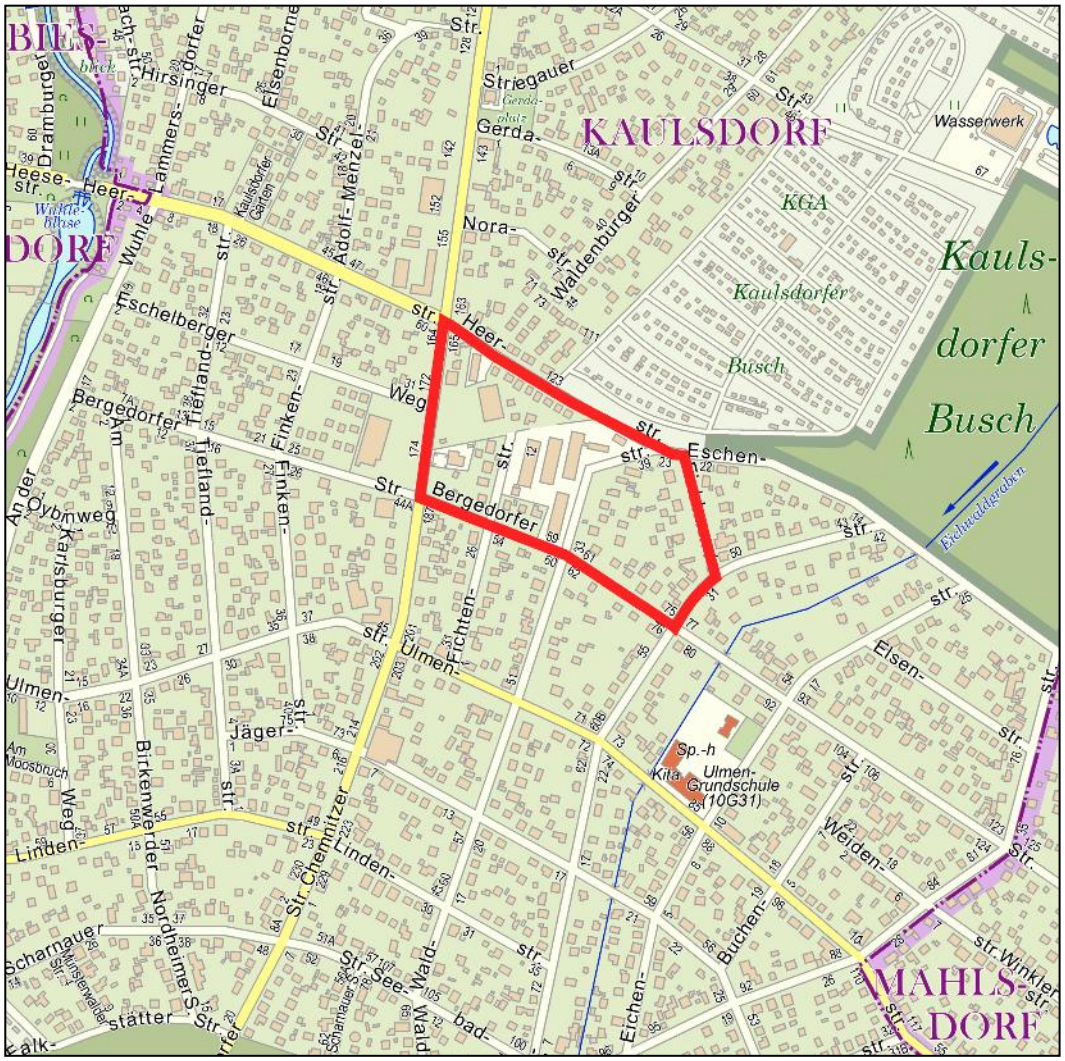
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan 10-15

„Chemnitzer Straße/Bergedorfer Straße“

für das Gelände zwischen Heerstraße, Eschenstraße, Eichhornstraße, Birkenstraße, Bergedorfer Straße und Chemnitzer Straße
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf



Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND 4

1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT 4
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 4
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung 4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand 5
2.4 Geltendes Planungsrecht 6
2.5 Verkehrserschließung 7
2.6 Technische Infrastruktur 7
2.7 Denkmale, Wasser- und Landschaftsschutzgebiete 8
2.8 Altlasten 9
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION 9
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 9
3.2 Flächennutzungsplan 9
3.3 Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm 10
3.4 Stadtentwicklungsplanungen 11
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen 13
3.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 15
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen 15
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne 18
3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung 18
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG 22

II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG 23

1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT 23
2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 24
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 24
3.1 Art der baulichen Nutzung 24
3.2 Maß der baulichen Nutzung 29
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 31
3.4 Lärmschutz 33
3.5 Grünfestsetzungen 36
3.6 Nachrichtliche Übernahmen 37
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE 37
4.1 Umweltbelange 37
4.2 Art der baulichen Nutzung 42
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 46
4.4 Soziale Infrastruktur 47

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 50

1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT 50
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND DIE SOZIALE INFRASTRUKTUR 51
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG 51

IV. VERFAHREN 52

1. VERFAHRENSEINLEITUNG 52
2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 1 BAUGB 53
3. ÄNDERUNG DER PLANUNGSZIELE UND PRÜFUNG NACH § 13A BAUGB 53
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 2 BAUGB 55
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB 56

6. Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 2 BauGB 58
7. Beschluss und Verkündung der Rechtsverordnung 58

V. RECHTSGRUNDLAGEN 59

ANHANG 60

Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß AV Zentren und Einzelhandel 2020 Anhang I 60
Pflanzliste 62

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen der Sicherung der sozialen Bedarfe insbesondere für Familien, wie auch den Belangen des Bildungswesens sowie von Sport und Freizeit dienen. Innerhalb des kleinteilig bebauten und landschaftlich geprägten Siedlungsgebietes von Kaulsdorf gilt es, dem Bedarf folgend, auf einer ehemaligen Gewerbebrache Gemeinbedarfsstandorte langfristig zu sichern. Auf dem Grundstück der Ulmen-Grundschule in der Ulmen-/Eichenstraße waren die Flächen ausgeschöpft, so dass im Umfeld der Ulmen-Grundschule Flächen hinsichtlich ihrer Größe und Geeignetheit geprüft wurden. Mit dem ehemaligen Grundstück Bergedorfer Straße 59, das sich zu dieser Zeit im Eigentum der Berliner Immobilien Management GmbH (BIM) befand, war ein ausreichend großes Grundstück in ca. 550 m Entfernung zur Ulmen-Grundschule vorhanden. Die ehemalige Gewerbebrache bot ohne Rückgriff auf Flächen in privatem Eigentum die Chance, eine dringend erforderliche Kindertagesstätte (Kita) und die Sporthalle für die Ulmen-Grundschule unter Beachtung der Gebietsverträglichkeit einzuordnen. Die Erfordernisse der gesicherten Erschließung sind in diesem Zusammenhang zu gewährleisten.

Es besteht weiterhin das Ziel des Bebauungsplanes darin, die typischen den Ortsteil prägenden baulichen Strukturen einer kleinteiligen aufgelockerten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie die bewahrte landschaftliche Prägung des Plangebietes im Übergang zu den nördlich angrenzenden Grün- und Freiräumen zu erhalten.

Gleichzeitig soll die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit eingestellt werden. Entlang der verkehrslärmbelasteten Chemnitzer Straße zeichnen sich teilweise etwas höhere Bebauungsdichten ab, die auf der bestehenden Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung beruhen. Eine einseitige Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen soll verhindert werden, weil die ausschließliche Einordnung gewerblicher Nutzungen potenzielle Konflikte hinsichtlich der angrenzenden Wohnnutzungen in sich bergen. Dieser Bereich kann wie bisher der wohnortnahen Versorgung an einer gut erschlossenen örtlichen Straßenverbindung innerhalb des gemäß bezirklichem Zentren- und Einzelhandelskonzeptes etablierten Nahversorgungsstandortes und dem Wohnen dienen.

Zur Sicherung dieser Ziele sowie der Gewährleistung von Grünstrukturen und Freiraumzusammenhängen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Bebauungsplangebiet mit einer Fläche von 7,8 ha liegt im Osten von Berlin innerhalb des Siedlungsgebietes Kaulsdorf nahe der Stadtgrenze.

Der Ortsteil Kaulsdorf hat zusammen mit den Ortsteilen Mahlsdorf und Biesdorf als aufgelockerter, landschaftsgeprägter Wohnstandort eine deutlich andere Prägung als die nördlich gelegenen Großsiedlungen von Marzahn und Hellersdorf.

In seiner siedlungshistorischen Entwicklung war Kaulsdorf eine ländlich geprägte Gemeinde, ein Wohnvorort Berlins, der 1920 als Teil des neuen Bezirkes Lichtenberg nach Groß-Berlin eingemeindet und zum Stadtrandwohngebiet entwickelt wurde.

Die bauliche Dichte war bis in die 80er Jahre sehr gering. Erst mit Beginn der 90er Jahre setzte durch die zunehmende Nachfrage nach Wohneigentum die Bebauung des Siedlungsgebietes und die damit verbundene Teilung großer Baugrundstücke ein. In dieser Zeit fielen zunehmend auch Gewerbegrundstücke brach, die im Verhältnis zu den Einfamilienhausgrundstücken über größere Grundstücksflächen verfügten. Viele von diesen Gewerbegrundstücken wurden zu Wohngebieten entwickelt und entsprechend der typischen Bebauung mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Entwicklung spiegelt sich auch innerhalb des Plangebietes auf ehemaligen Gewerbeflächen an der Heerstraße wider, die heute überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Es verblieb auf dem Grundstück Heerstraße 66 aus der vormals wesentlich umfänglicheren gewerblichen Nutzung lediglich ein kleiner Baubetrieb.

Das Plangebiet grenzt im Norden an großflächige Grünbereiche mit den Landschaftsschutzgebieten „Kaulsdorfer Seen“ und „Barnimhang“ sowie mit vielfältigen Anknüpfungspunkten an übergeordnete Park- und Grünanlagen. Die typischen kleinteiligen Siedlungsstrukturen werden entlang der Chemnitzer Straße durch kompaktere, zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser und teilweise gewerbliche Nutzungen ergänzt. Davon abweichend befand sich innerhalb des Plangebietes eine Gewerbebrache, die mit drei von ursprünglich vier baugleichen Hallen mit Tonnendach, einer Grundfläche von ca. 1.040 m² und weiteren eingeschossigen, teilweise massiven Gebäuden und Containern bebaut war. Auf dem nur teilweise versiegelten Grundstück breitete sich Ruderalvegetation aus. Auf der Gewerbebrache entstanden auf der Fichtenstraße 18 eine Kindertagesstätte und auf der Waldstraße 41, Heerstraße 92 eine Drei-Felder-Sporthalle mit einer Grundfläche von 1.686 m². Im Süden verblieb nach Abriss der ehemaligen Gewerbebauten für den Sporthallenneubau eine unbebaute Fläche (Lagebezeichnung: Bergedorfer Straße 59).

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-15 handelt es sich um die Fläche zwischen Heerstraße, Eschenstraße, Eichhornstraße, Birkenstraße, Bergedorfer Straße und Chemnitzer Straße. Diese bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden etwa bis zur Straßenmitte in die Planung einbezogen. Diese wie auch die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen der Erschließung des Plangebiets und befinden sich im Fachvermögen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf.

Die Baugrundstücke des Plangebiets befinden sich im Wesentlichen in privatem Eigentum. Die ehemalige Gewerbebrache Bergedorfer Straße 59 war im Eigentum des Landes Berlin. Durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) wurde das für die Kita herausgetrennte Grundstück (nunmehr Fichtenstraße 18) an einen freien Träger zur Bestellung eines Erbbaurechts vergeben. Die weiteren Teile der Bergedorfer Straße 59 (nunmehr Bergedorfer Straße 59, Waldstraße 41, Heerstraße 92) sind an den Bezirk rückübertragen worden.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Ein wesentliches städtebauliches Merkmal des Plangebietes und der unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche ist die sehr offene und aufgelockerte Bauweise, welche weitestgehend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Der sehr offene und aufgelockerte Charakter des

Siedlungsbereichs wird durch die nördlich an den Geltungsbereich anschließende Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“ und das Landschaftsschutzgebiet „Kaulsdorfer Seen“ zusätzlich unterstrichen. Darüber hinaus werden in den weiträumigen Einfamilienhausbereichen von Kaulsdorf, Mahlsdorf und Biesdorf entlang der bestehenden Erschließungsflächen regelmäßig Vorgartenzonen ausgebildet, welche somit zu einem wesentlichen Gestaltmerkmal zählen.

Entlang der Chemnitzer Straße, so auch im Plangebiet, sind Mehrfamilienhäuser und gewerbliche Nutzungen vorzufinden, die in offener Bauweise mit entsprechenden Grenzabständen errichtet sind. Mischgenutzte Gebäude (Wohnen und gewerbliche Nutzungen) sind entlang der Chemnitzer Straße von der Einfamilienhausbebauung abweichend auch mit darüber hinausgehenden Abmessungen, Höhen und drei bis vier Vollgeschossen vorhanden.

Auf der Fichtenstraße 18 ist eine eingeschossige Kindertagestätte mit einer Grundfläche von 960 m² entstanden. Auf der Waldstraße 41, Heerstraße 92 ist eine Drei-Felder-Sporthalle mit einer Grundfläche von 1.686 m², Galerie mit 60 Besucherplätzen und den für eine derartige Nutzung spezifischen Höhen entstanden. Im Süden verblieb nach Abriss der ehemaligen Gewerbebauten für den Sporthallenneubau eine unbebaute Fläche (aktuelle Lagebezeichnung: Bergedorfer Straße 59).

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-15 bestanden bisher noch keine Bebauungspläne. Das Gebiet umfasst ausschließlich Bereiche, die bauplanungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind.

Die Eigenart des Ortsteiles ist überwiegend geprägt durch die für die Siedlungsgebiete typische Struktur der kleinteiligen, grüngeprägten Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Baukörpern in offener Bauweise (Einfamilien- und Doppelhäuser). Entlang der Chemnitzer Straße sind ergänzend Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger offener Bebauung vorhanden. Dies und auch die dem Einzelhandel und anderen gewerblichen Nutzungen dienenden Baukörper heben sich deutlich von der kleinteiligen, typischen Bebauung ab und bestimmen in diesem Abschnitt die Eigenart der näheren Umgebung mit. Auf dem Grundstück Chemnitzer Straße 177 ist z.B. ein Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche von rund 1.660 m² und dazugehörender vorgelagerter PKW-Stellplatzanlage vorhanden, ähnlich jenseits der Chemnitzer Straße.

Zusätzlich zum Lebensmittelmarkt und der Tankstelle auf den Grundstücken Chemnitzer Straße 179, 181 befindet sich in diesem Abschnitt ein Autohandel und ein kleiner Baubetrieb im Plangebiet. Der Autohandel auf dem Grundstück Chemnitzer Straße 183 (561 m²) besteht aus einer nicht überdachten Ausstellungsfläche für PKW und einem kleinen Verkaufsbüro in Holzbauweise.

Der kleine Baubetrieb nördlich des Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Heerstraße 66 (1.156 m²) ist aus der vormals wesentlich umfänglicheren gewerblichen Nutzung verblieben. Auf diesen ehemaligen gewerblichen Flächen, östlich des Lebensmittelmarktes, sind typische Einfamilienhäuser entstanden. Das gewerblich genutzte Grundstück Heerstraße 66 ist von Wohnbebauung und dem südlich gelegenen Lebensmittelmarkt umgeben. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude 36 m x 10 m und im Außenbereich wird teilweise Material gelagert. Die Erschließung erfolgt über die Heerstraße. Eine räumliche und quantitative Erweiterung ist hier auf Grund der beschränkten Grundstücksfläche und der Erschließung von der Heerstraße nicht gegeben. Durch die umgebende Wohnbebauung und die Art der vorhandenen gewerblichen

Nutzungen ist zudem eine Nutzungsintensivierung des kleinen Baubetriebes unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes auch auf Grund der Erschließungssituation nicht zulässig. Zwar sind die bestehenden Wohnbebauungen ebenfalls zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet, weil es sich um ein bestehendes Nebeneinander handelt. Jedoch sind durch die vorgegebene Situation und die umgebende Wohnnutzung der Entwicklung des Gewerbes am Standort Schranken gesetzt. Die vorzufindenden gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind nach nochmaliger Prüfung dem mischgebietstypischen Spektrum zuzuordnen.

Eingestreut und nicht durch die Chemnitzer Straße erschlossen, befand sich mit der Bergedorfer Straße 59 ein brachgefallenes Gewerbegrundstück von erheblicher Größe innerhalb des Gebietes. Auf der Gewerbebrache erfolgte zwischenzeitlich die Bebauung mit einer Kita (Fichtenstraße 18) und einer nach § 33 BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplanes 10-15 genehmigten Drei-Felder-Sporthalle (Waldstraße 41, Heerstraße 92).

2.5 Verkehrserschließung

Die westlich des Plangebietes verlaufende Chemnitzer Straße stellt die Verbindung in Richtung Norden zur Bundesstraße B 1/5 und über diese zum Berliner Stadtzentrum als auch ins Umland (Land Brandenburg) her. In Richtung Süden wird über die Chemnitzer Straße die Verbindung nach Köpenick gesichert. In der Chemnitzer Straße verläuft ein Rad- und Fußweg östlich der Fahrbahn.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Heerstraße bindet wie die südlich verlaufende Bergedorfer Straße direkt an die Chemnitzer Straße an. Dabei übernimmt die Heerstraße eine wichtige Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung. Sie verknüpft Kaulsdorf über die Wuhle hinweg mit dem westlich der Wuhle liegenden Ortsteil Biesdorf und, wie die Bergedorfer Straße, in Richtung Osten mit dem Ortsteil Mahlsdorf.

Die innerhalb des Plangebietes liegende Fichtenstraße ist als Sackgasse ausgebildet. Die Waldstraße bindet im Norden an die Heerstraße auf Grund der ehemaligen Gewerbenutzung nicht geradlinig an, sondern verschwenkt nach Osten.

Die Erschließung mit öffentlichem Personennahverkehr erfolgt über die in der Chemnitzer Straße verkehrenden Buslinien 108, 169, 269, X 69, N 64 die die Verbindung zur U- und S-Bahn gewährleisten. Die Buslinien sind mit jeweils unter 400 m Entfernung zu den Haltestellen Chemnitzer Straße/Jägerstraße, Heerstraße/Chemnitzer Straße fußläufig erreichbar. Mit der Haltestelle in der Eichenstraße besteht über die Buslinie 108 zusätzlich die Anbindung an die im Hultschiner Damm verkehrende Straßenbahn. Die Fahrzeiten zur U5 (U-Bhf. Elsterwerdaer Platz) und S3 (S-Bhf. Köpenick) von unter 10 Minuten sind als ausreichend anzusehen.

Arbeiten an den Straßen sind so auszuführen, dass die Buslinien während der Bauzeit planmäßig verkehren können. Dazu sind weitere Hinweise der BVG bei den konkreten Planungen für Umbauten an den Straßen zu beachten.

2.6 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist medientechnisch bis auf Fernwärme erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Das Plangebiet ist über die in den öffentlichen Straßen verlaufenden Gasleitungen versorgt, an die durch Hausanschlussleitungen die Grundstücke angeschlossen sind bzw. werden können.

Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Netzstation auf dem privaten Grundstück Chemnitzer Straße 177. Es sind weitere Freileitungsablösungen geplant.

Es bestehen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

In der Heerstraße liegt eine wichtige Trinkwasserleitung DN 500. Diese Leitung verläuft von Heerstraße 70 bis ca. Eschenstraße an bzw. auf der Grundstücksgrenze, so dass sie in diesem Bereich leitungsrechtlich gesichert wurde. Für den Arbeitsschutzstreifen auf den Grundstücken ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die BWB im Grundbuch erfolgt. Die Trinkwasserleitung DN 500 tangiert auch die nördliche Grundstückgrenze der Bergedorfer Straße 59 (nunmehr Heerstraße 92). Hierfür ist noch eine Sicherung des Arbeitsschutzstreifens nötig. Auf privatrechtlicher Ebene ist diese Sicherung unabhängig vom Bebauungsplan möglich. Die Trinkwasserleitung DN 500 verläuft nördlich des Grundstücks Waldstraße 39 und liegt im zukünftigen öffentlichen Straßenland.

Nur in der Chemnitzer Straße ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Sollte eine vollständige dezentrale Regenwasserbewirtschaftung an der Chemnitzer Straße nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Wasserbehörde festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Hierfür ist die Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin gemäß dem anzuwendenden Hinweisblatt zu berücksichtigen.

Eine Stahldruckrohrleitung DN 300 zur Regulierung des Grundwasserstandes im Habermannsee verläuft ausgehend vom Wasserwerksgelände zum Teil in der Heerstraße, kreuzt die Chemnitzer Straße und mündet schließlich in die Wuhle.

Dem Hinweis der Unternehmensträger folgend, sind bei der Bebauung im Näherungsbereich der Leitungen die Richtlinien zum Schutz der Anlagen zu beachten.

2.7 Denkmale, Wasser- und Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Naturdenkmale (Bäume). Die Verbotstatbestände der Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen in Berlin sind zu beachten. Das Naturdenkmal ND 10-17/B-1 (ehemals XXIII-7/B) steht auf dem Grundstück Chemnitzer Straße 177 und das Naturdenkmal ND 10-17/B-2 (ehemals XXIII-8/B) hat seinen Standort auf dem Grundstück Fichtenstraße 20.

Die Planung betrifft Belange der Bodendenkmalpflege. Im Umfeld befinden sich mehrere archäologische Fundstellen. Aus diesem Grund sind sämtliche Bodeneingriffe frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen prüfen und entscheiden zu können.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf sind zu beachten und z.B. Kfz-Stellflächen in wasserundurchlässiger Befestigung herzustellen. Mit einer geplanten Bebauung ist auch die Bewältigung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß den geltenden Bestimmungen frühzeitig zu berücksichtigen. Dadurch wird es möglich, bereits bei der Planung eine Minimierung der Versiegelung und weitere Maßnahmen (z.B. Niederschlagswasserrückhaltung durch Dachbegrünung) vorzusehen, um so auf ggf. nötige und genehmigungspflichtige Versickerungsanlagen verzichten zu können.

Nördlich der Heerstraße und östlich der Eichhornstraße schließt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG 41) „Kaulsdorfer Seen“ mit Übergang in das Landschaftsschutzgebiet „Barnimhang“ (LSG 53) an.

2.8 Altlasten

Für das Plangebiet insbesondere für die ehemalige Gewerbebrache liegen keine konkreten Hinweise für schädliche Bodenveränderungen und Erfassungen im Bodenbelastungskataster vor. In diesem Kataster werden nicht nur Flächen aufgenommen, auf denen eine Bodenverunreinigung bekannt ist, sondern auch eben solche Flächen, bei denen aufgrund ehemaliger bzw. aktueller Nutzungen mit einer Verunreinigung des Bodens gerechnet werden kann. Im Rahmen der Bodenuntersuchung für die Errichtung der Kita, haben sich auch keine Verdachtsmomente ergeben. Unabhängig vom Bebauungsplan besteht nach § 2 Abs. 1 Berliner Bodenschutzgesetz u.a. bei Eingriffen in den Untergrund und bei Baumaßnahmen eine Melde- und Auskunftspflicht, sobald Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf einem Grundstück vorliegen.
Es stehen keine unverhältnismäßigen Maßnahmen den festzusetzenden Nutzungen entgegen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg steuert als verbindlicher Raumordnungsplan die Siedlungsentwicklung und den Freiraumschutz. Im LEP HR ist das Plangebiet dem Gestaltungsraum Siedlung zugeordnet. Künftige Siedlungsentwicklungen sind auf die festgelegten Siedlungsbereiche zu lenken, Brachflächen sollen reaktiviert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-15 liegt nach der Festlegungskarte 1 im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen und Ausschlüsse sind hier grundsätzlich zulässig. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441), stellt für den Bereich zwischen Chemnitzer Straße, Heerstraße, Waldstraße und Bergedorfer Straße eine gemischte Baufläche M2 und für den Teilbereich zwischen Heerstraße, Eschenstraße, Eichhornstraße, Birkenstraße, Bergedorfer Straße und Waldstraße eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar. Des Weiteren erfolgt die Darstellung des Wasserschutzgebietes.

Nördlich des Plangebietes jenseits der Heerstraße sind großflächige zusammenhängende Grünflächen und Wald dargestellt. Neben dem Symbol Kleingarten ist auf der Fläche mit hohem Grünanteil die Ver- und Entsorgungsanlage mit der Signatur Wasser vermerkt. Daran schließt sich die Waldfläche mit der Kennzeichnung Landschaftsschutzgebiet an.

3.3 Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm Berlin (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP gemäß Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Das Landschaftsprogramm gliedert sich in die aufeinander abgestimmten Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Freiraum- und Erholungsnutzung sowie Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption.

Für den Geltungsbereich ergeben sich folgende Anforderungen:
Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz will die natürlichen Ressourcen Klima, Luft, Boden und Wasser erhalten und Verbesserungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und den Menschen erzielen. Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel, gefordert werden hier die Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und die Minimierung von Bodenversiegelungen. Das Plangebiet liegt weiterhin in der Wasserschutzzone III A, gefordert wird dabei die Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Flächen, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung bei Ausschluss grundwassergefährdender Nutzungen bzw. Baumaterialien.

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz zielt darauf, Vorkommen und Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten in ganz Berlin zu erhalten und zu entwickeln. Das Plangebiet ist dem Obstbaumsiedlungsbereich zugeordnet. Hier gilt es, den traditionellen Obstbaumbestand zu erhalten und zu ergänzen. Zu erhalten, zu pflegen und wieder herzustellen sind auch die vorhandenen gebietstypischen Vegetationsbestände, artenschutzrelevante Strukturen und kulturlandschaftliche Elemente (wie Hecken, Alleen und Straßen mit unbefestigten Seitenstreifen). Dazu zählt ebenfalls die Sicherstellung einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen. Nordwestlich des Plangebietes wird die Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen dargestellt.

Der Programmplan Landschaftsbild trifft Aussagen zum Bestand der Schutzgüter Mensch, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter und benennt die diesbezüglichen Ziele. Er orientiert sich an den Leitbildern des Obstbaumsiedlungsbereiches und fördert die Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltungselemente.

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung trifft Aussagen zum Bestand und benennt Ziele, die dem Schutzgut Mensch und der menschlichen Gesundheit zugutekommen. Er zielt darauf, Landschaftsräume als Erlebnis- und Erholungsorte der Bevölkerung zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Das wirkt sich auch auf die menschliche Gesundheit positiv aus. Im Plangebiet gilt generell die Zielsetzung der Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Freiräumen und Infrastrukturflächen (Straßen), dazu gehört die Verbesserung der Durchlässigkeit zum im Norden angrenzenden landschaftlich geprägten Raum. Wichtiges Ziel ist die Minderung der Barrierewirkung von Straßen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist im LaPro zusätzlich eine lineare Verbindung mit der Signatur Verbesserung und Neuanlage eines

Grünzuges dargestellt, der unter Einbeziehung vorhandener und zu entwickelnder Parkanlagen, Kleingärten und auch Grünflächen der Verbesserung der Erholungsfunktion und Freiraumnutzung eine Grünverbindung schaffen soll. Diese Flächen und der Grünzug selbst, stellen eine Biotopvernetzung dar. Der Grünzug verknüpft die Elemente des Biotopverbunds und es sollen Maßnahmen ergriffen werden, um die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu fördern.

Das Obstbaumsiedlungsgebiet und die Qualität des Ortsteiles als durchgrünter Wohnstandort wird unter anderem mit den Nutzungsmaßen, Baugrenzen, der Freihaltung von Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und wegemäßigen Verbindungen gewährleistet. In Kombination mit den Grünfestsetzungen kann so den Zielen des LaPro z.B. hinsichtlich prägender Grünstrukturen, naturhaushaltswirksamer Flächen und dem typischen Landschaftsbild nachgekommen werden.

Mit dem Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption werden Suchräume und Flächen bestimmt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Ausgleichs- und Kompensationsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht enthalten.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung und der damit verbundenen Folgen eines deutlich angespannten Wohnungsmarkts mit stark steigenden Immobilien- und Mietpreisen waren die Aussagen zur gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage durch die Aktualisierung des Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 nötig. Dabei haben bisherige Prämissen, wie z.B. der Vorrang der Innenentwicklung, das Leitbild der kompakten, gemischten und sozialen Stadt oder die Stadt im ökologischen Gleichgewicht, nach wie vor Gültigkeit.

Die Aufgabe des StEP Wohnen 2040 (Beschluss des Senats vom 03.09.2024) ist es, den Wohnungsbaubedarf zu ermitteln und die Wohnungsbaupotenziale im gesamten Stadtgebiet zu identifizieren und zu priorisieren. Er formuliert dafür Ziele und inhaltliche Schwerpunkte, benennt geeignete Instrumente und Maßnahmen, um diese stadtentwicklungspolitischen Ziele zu erreichen. Schwerpunkte dabei sind neben der Bereitstellung bedarfsgerechter Infrastruktur den Flächenverbrauch durch die Innenentwicklung zu minimieren, indem vorrangig bereits bebaute oder versiegelte Flächen aktiviert werden. Nach den Leitlinien sollen sozial und funktional vielfältige Quartiere erhalten sowie die Siedlungsstruktur im regionalen Kontext weiterentwickelt werden. Auf Grund des Bestandes ist für das Plangebiet eine kleinteilige Innenentwicklung aufgezeigt. Hier können Dachgeschosse ausgebaut und Bauten aufgestockt, Supermärkte oder andere niedrige Bestandsgebäude durch einen Neubau höherer Dichte ersetzt oder extensiv genutzte Grundstücke effektiver genutzt werden.

Mit der Sicherung hochwertiger Wohnbauflächen, auf denen das klassische Eigenheim mit Garten am Stadtrand errichtet werden kann, ergänzt durch kompaktere Bauformen entlang der Chemnitzer Straße sowie den nötigen Gemeinbedarfseinrichtungen in Wohnortnähe, folgt der Bebauungsplan innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen diesen Schwerpunkten.

Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2040

Der Berliner Senat hat am 03.09.2024 den Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2040 beschlossen, der damit den bisherigen StEP Wirtschaft 2030 ersetzt. Der StEP Wirtschaft 2040 stellt auf gesamtstädtischer Ebene den planerischen Rahmen für die in den nächsten Jahren nötige

Gewerbeflächensicherung und -entwicklung dar: Er schafft die planerischen Voraussetzungen, um gewerbliche Flächen zu sichern und die kurz- bis langfristigen Potenzialflächen zügig zu aktivieren und strategisch für ein in Art und Größe bedarfsgerechtes Angebot an Wirtschaftsflächen vorzusorgen. Das Nebeneinander von Wohnen und verbrauchernahem Gewerbe ist zu bewahren, weil eingestreute Gewerbelagen wichtige Standorte der Wirtschaft sind. Es gilt Nutzungskonflikte zu vermeiden und der Verdrängung gewerblicher Nutzungen an städtebaulich sinnvollen Lagen aktiv zu begegnen.

Diesen Zielen wird der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Chemnitzer Straße zur Sicherung der vorhandenen das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen gerecht.

Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030 (Beschluss des Senats vom 12.03.2019) ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins. Gemeinsam mit dem FNP legt der StEP Zentren 2030 die Berliner Zentrenkulisse fest und somit das gesamtstädtische hierarchisch gegliederte System der Ortsteilzentren, Stadtteilzentren, Hauptzentren und Zentrumsbereichskerne. Außerdem enthält er stadtplanerische Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben. Neben der Attraktivitätssteigerung der Metropole Berlin stehen die Sicherung und Stärkung der gewachsenen Berliner Zentren in ihrer Funktionsmischung im Vordergrund. Darüber hinaus sollen ergänzende Grundversorgungeinrichtungen gesichert sowie Einzelhandelsplanungen stadtverträglich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen Berlins integriert werden. Die polyzentrale Struktur Berlins, die durch ein dichtes Netz an wohnungsnahen Grundversorgungsangeboten des Einzelhandels ergänzt wird, unterstützt neben der Stadt der kurzen Wege auch die klima- und verkehrspolitischen Ziele.

Bei der Umsetzung des StEP Zentren 2030 durch die Bauleitplanung ist die Berliner Sortimentsliste anzuwenden, die in den Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel 2020) enthalten ist.

Die im FNP als regionalplanerische Festlegung erfolgte symbolische Darstellung eines Städtischen Zentrums um den Elsterwerdaer Platz ist gemäß StEP Zentren 2030 das nächstgelegene Stadtteilzentrum in einer Entfernung von ca. 3,5 km. Zusätzlich wird südlich der B 1/5 das Ortsteilzentrum Mahlsdorf-Süd, nördlich der B 1/5 das Ortsteilzentrum Mahlsdorf (Hönower Straße) dargestellt. Im Bereich der B 1/5/Alt-Mahlsdorf ist der Standort der Fachmarktagglomeration gekennzeichnet.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen im Einklang mit den Vorgaben des StEP Zentren 2030 und unterstützen die Nahversorgung.

Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Mobilität und Verkehr wurde am 02.03.2021 als strategischer und verkehrspolitischer Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Das Leitbild des StEP Mobilität und Verkehr ist die Vision für die Mobilität in Berlin. Eine zentrale Maßgabe war es, den Trend zu mehr Kfz-Verkehr zu bremsen, was bereits in den früheren Stadtentwicklungsplänen Verkehr verfolgt wurde. Berlin soll stärker durch Busse, Bahnen, Fahrräder und durch den Verkehr zu Fuß geprägt werden. Weitere Fortschritte beim Klimaschutz und der Luftqualität sollen so in der

wachsenden Stadt erreicht werden und diese lebenswerter machen. Der StEP Mobilität und Verkehr verfolgt als übergeordnete Ziele die Verkehrswende voranzutreiben, die Emissionen im Verkehrssektor schnellstmöglich zu minimieren, die Gesundheit der Berlinerinnen und Berliner zu schützen und die Grenzwerte schnellstmöglich einzuhalten sowie die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer signifikant zu verbessern.

Die Karten zum übergeordneten Straßennetz stellen die Chemnitzer Straße als Straße der Stufe III und damit als örtliche Straßenverbindung dar. Die Chemnitzer Straße ergänzt das Netz zwischen den beiden in Nord-Süd-Richtung an die großräumige Straßenverbindung der B 1/5 angebundene Köpenicker Straße und Hultschiner Damm. Dabei besteht über die Heer-/Heesestraße (Ergänzungsstraße - Stufe IV) eine das Plangebiet tangierende Verbindung zwischen der Chemnitzer Straße und der Köpenicker Straße.

Die bestehenden und vorgesehenen Funktionen der im Plangebiet liegenden Straßen werden durch die vorgenommenen Festsetzungen berücksichtigt.

Die gemäß StEP Mobilität und Verkehr definierten räumlichen Ziele, wie die Verbesserung der Nahmobilität im Quartier bzw. im unmittelbaren Wohn-, Arbeits- oder Einkaufsumfeld werden durch die Sicherung von Mischgebieten entlang der Chemnitzer Straße mit der Stärkung des etablierten Nahversorgungsstandortes, von wohnortnahen Gemeinbedarfsangeboten und des zusätzlichen Fußweges im Bebauungsplan aufgenommen.

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima 2.0 wurde vom Senat von Berlin am 20.12.2022 beschlossen. Dieser schreibt als strategisches räumliches Konzept den StEP Klima (2011) und die Handreichung StEP Klima KONKRET (2016) fachlich fort. Er ist die konzeptionelle raumbezogene Basis für die gesamte Stadt, um das Ziel der Klimaneutralität Berlins bis 2045 zu erreichen. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Ansätzen zum Umgang mit dem Klimawandel. Er wirkt mit seinen Planinhalten auf die weiteren Planungen ein, in denen dessen Ziele räumlich und sachlich konkretisiert werden.

Das räumliche Leitbild Klima 2.0 setzt dabei auf Handlungsansätze, wie: mit kurzen Wegen das Klima schützen, Bestand und Neubau blau-grün anpassen, Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren, Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen und gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen. Die Flächen des Geltungsbereichs sind dem Stadtstruktur- und Flächentyp 6 „Einzelhausbebauung“ zugeordnet.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet, zu den Pflanzbindungen insbesondere im Mischgebiet und die Freihaltung von jeglicher Bebauung entlang der Straßen und Wegeverbindungen im Bebauungsplan unterstützen diese Ziele.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

BerlinStrategie

Das Stadtentwicklungskonzept Berlin (StEK) 2030 aus dem Jahr 2015 und die Ergänzung von 2016 mit der BerlinStrategie 3.0 greifen als integriertes Konzept die bestehenden Berliner Planungen und Programme auf und entwickeln davon ausgehend ein Leitbild für die gesamtstädtische Entwicklung. Regionale Planungen (z.B. Leitbild Berlin-Brandenburg, Masterplan Industriestadt) sind hierbei genauso in den Erarbeitungsprozess eingeflossen, wie gesamtstädtische bzw. teilräumliche

Konzepte (z.B. StEP Wohnen, Planwerk Innere Stadt). Gleichzeitig ist das StEK 2030 eng mit den Ergebnissen der neuen Bevölkerungsprognose für Berlin und für die Bezirke 2011 – 2030, die den Zeithorizont des StEK 2030 markiert sowie dem Demografiekonzept verbunden.

Die BerlinStrategie 3.0 zeigt ausgehend von den Qualitäten Berlins Strategien auf, wie sich die Stadt entwickeln will. Die aufgezeigten Strategien haben u.a. die wohnortnahe Grundversorgung, die Anpassung der Siedlungsstrukturen hinsichtlich der gemischten Nutzung für eine Stadt der kurzen Wege zum Inhalt. Als ein weiteres Element ist der Sport und hier der Breitensport benannt, der mit seinen vielen Vereinen ein wichtiges Rückgrat für soziale Bildung, Integration, Inklusion, Gesundheit und Zusammenhalt des Stadtlebens bildet. Das Plangebiet zählt nicht zu den benannten Schwerpunkträumen.

Der Bebauungsplan kommt dem durch die Festsetzung eines Mischgebietes mit ermöglichter wohnortnaher Grundversorgung und durch die Sicherung der Gemeinbedarfsstandorte insbesondere der Sporthalle nach.

Lärmaktionsplan

Berlin hat auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt. Dieser Plan wurde mit dem Lärmaktionsplan 2019 - 2023 letztmalig fortgeschrieben. Vorrangiges Ziel der Lärmaktionsplanung ist die Minderung gesundheitsrelevanter Lärmbelastungen durch Reduzierung der Verkehrslärmemissionen. Dies trägt zugleich zu einer besseren Wohnqualität in der Stadt bei und erhöht die Aufenthaltsqualität in den Stadträumen.

Der Lärmaktionsplan 2019 - 2023 enthält ein umfassendes Arbeitsprogramm für die kommenden Jahre, dessen Realisierung zum Gesundheitsschutz der Bewohnerinnen und Bewohner und zur Attraktivität der Stadt beitragen wird. Gegenstand sind neue Handlungsfelder und Maßnahmen, wie die zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren, ein Tempo-30-Nachtkonzept, Ruhige Gebiete und städtische Ruhe- und Erholungsräume oder auch das Verhalten im Straßenverkehr. Zugleich werden Maßnahmen der bisherigen Lärmaktionspläne fortgeführt, die sich als effektive Instrumente zur Lärmminderung bewährt haben.

Durch die künftige bauliche Nutzung innerhalb des Siedlungsgebietes wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung außerhalb vermieden. Auch können weitere, längere Verkehrswege und damit verbundene Verkehrslärmimmissionen minimiert sowie die kompakte Stadt der kurzen Wege unterstützt werden. Mit der Einbindung in die überörtlichen Grün- und Wegeverbindungen kann dies ein verbessertes Angebot für den nicht motorisierten Individualverkehr darstellen, was einen weiteren Beitrag zur Verringerung der Verkehrsemissionen leisten kann.

Luftreinhalteplan

Die zweite Fortschreibung des Luftreinhalteplans 2018 - 2025 hat die Verbesserung der Luftqualität zum Ziel. Mit den Luftreinhalteplänen 2005 - 2010 und 2011 - 2017 wurden bereits eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt, die erfolgreich zur Verbesserung der Luftqualität beigetragen haben. Dennoch muss die Luft noch besser werden. Deshalb zeigt der Luftreinhalteplan 2018 - 2025 weitere Maßnahmen auf, so dass eine nachhaltige Luftverbesserung in Berlin und eine schnelle Einhaltung der Luftqualitätsgrenzwerte erreicht werden kann. Die weiterhin hohen Stickoxidemissionen des Kfz-Verkehrs verursachen den Hauptteil (75 %), weshalb die Maßnahmen

auf die Minderung des Schadstoffausstoßes im Straßenverkehr abzielen müssen. Für eine nachhaltige Entwicklungsstrategie werden folgende Maßnahmen verfolgt: die Vermeidung von Verkehr, die Verlagerung vom Kfz-Verkehr auf Verkehrsmittel des Umweltverbundes und die umweltverträgliche Abwicklung des Kfz-Verkehrs durch saubere Fahrzeugtechnik und Verkehrslenkung.

Dem kommt der Bebauungsplan durch die wohnortnahe Versorgung mit gedeckten Sportflächen, einer Kita und der zusätzlichen Wegeverbindung sowie einem das Wohnen ergänzenden Angebot an gewerblichen Nutzungen als eine Maßnahme zur Vermeidung von Verkehr nach.

3.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Angesichts der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt wurde durch den Senat das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ eingeführt. Seitdem bestehen berlinweit einheitliche Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Ziel ist es, für Wohnungsneubauvorhaben für die die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur zusätzlich einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum mit dem Projektträger vertraglich zu vereinbaren. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs für Bevölkerungsgruppen geleistet werden, die auf Grund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Berliner Modell sind nicht gegeben. Es handelt sich vorrangig um einen den Bestand sichernden Bebauungsplan, bei dem keine kooperative Ausgangssituation besteht. Über das Fehlen eines Vorhabenträgers hinaus kann auf Grund der bestehenden Eigentümerstruktur eine Festsetzung zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum für den überwiegend mit selbstgenutzten Einfamilienhäusern bebauten Bereich nicht umgesetzt und in Folge nicht festgesetzt werden.

3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30

Ziel des Konzeptes ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung vor allem für den Wohnungsneubau im Bezirk zu klären und vorzubereiten. Die Fortschreibung des Konzepts aus dem Jahr 2013 wurde im August 2016 neu veröffentlicht. Anlass für die Fortschreibung waren die geänderten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau durch die neu prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Berlins.

Innerhalb des Konzeptes wurden Leitbilder und Leitlinien erarbeitet, nach denen Nachverdichtungspotenziale aktiviert und dabei der Grundsatz Qualität vor Quantität gelten soll. Die soziale und demografische Durchmischung hat bei der Entwicklung weiter Vorrang. Als Standortqualität des Bezirkes wurden die Grünflächen hervorgehoben.

Die im Bezirk bestehenden Typologien Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus sind zu ergänzen, um so neue Wohnangebote und Zielgruppen zu erschließen. Im Siedlungsgebiet sollten entsprechend der Altersstruktur z.B. altengerechte Angebote und ein altengerechtes Wohnumfeld geschaffen werden. Dabei ist aber auch dort die Bevölkerungsdurchmischung zu beachten und es sind attraktive Angebote für junge Familien zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang besteht die

Herausforderung die soziale Infrastruktur entsprechend zu entwickeln, um damit auch zum Defizitabbau im Umfeld beizutragen.

Für den Bebauungsplan 10-15 ist das Grundstück Bergedorfer Straße 59 als Potenzialfläche mit 20 Wohneinheiten erfasst. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Konzeptes war das Grundstück Bergedorfer Straße 59 noch überwiegend für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

Soziales Infrastrukturkonzept

Das Soziale Infrastrukturkonzept 2018 (SIKo) untersucht öffentliche Infrastrukturangebote des unmittelbaren Wohnfolgebedarfs. Es wurden Richt- und Orientierungswerte der Senatsverwaltung herangezogen. Diese Werte beziehen sich mit Ausnahme der Grundschulen (Einzugsbereiche der Grundschulen in der Bezirksregion werden zu Schulregionen zusammengefasst) auf lebensweltlich orientierte Räume (LOR-Ebenen) in Berlin. Die Einwohnerprognose bis 2030 auf Ebene der Prognoseräume wurde für die Bezirksregionen unter Berücksichtigung der Wohnbaupotenzialflächen abgeschätzt und für die Beurteilung der künftigen Versorgungssituation berücksichtigt.

Für die Versorgung der Bezirksregion Kaulsdorf werden folgende Aussagen getroffen:
Die geplante Erweiterung der Franz-Carl-Achard-Grundschule ist hinreichend, um den Bedarf abzudecken.

Entsprechend SIKo-Fortschreibung wäre die Kitaversorgung mit den im Kita-Entwicklungsplan 2022 geplanten Maßnahmen bis 2026 nicht vollständig gesichert. Deshalb wird auf die prioritäre Entwicklung der beiden Vorhaltestandorte Bergedorfer Straße 59/Waldstraße (diese ist inzwischen realisiert: aktuelle Grundstücksbezeichnung Fichtenstraße 18) und Adolf-Menzel-Straße 54c/56 verwiesen.

Für gedeckte Sportanlagen wird im SIKo ein gravierendes Defizit im Prognoseraum Mahlsdorf/Kaulsdorf aufgezeigt. Deshalb haben die mit den Schulen und Schulneubauten im Zusammenhang stehenden Vorhaben an den Standorten Waplitzer Straße (Kaulsdorf) und An der Schule (Mahlsdorf) höchste Priorität. Außerdem wird auf die Vorhaltefläche Landsberger Straße in Mahlsdorf verwiesen.

Die Versorgung im Bereich der ungedeckten Sportflächen ist dagegen nur leicht defizitär. Mit der Sportanlage des Schulneubaus An der Schule und der Vorhaltefläche Landsberger Straße kann langfristig eine ausgeglichene Versorgung gewährleistet werden.

Im Prognoseraum Kaulsdorf/Mahlsdorf befindet sich gemäß dem im SIKo aufgezeigten Defizit ein Vorhaltestandort für eine Jugendfreizeiteinrichtung an der Chemnitzer Straße/Striegauer Straße (Kaulsdorf) sowie der Elsenstraße und der Landsberger Straße (Mahlsdorf). Auf Grund der hohen Defizite wird die Entwicklung weiterer Vorhaltestandorte empfohlen. Der Standort Landsberger Straße ist für die Investitionsplanung angemeldet.

An öffentlichen Spielplätzen besteht ein Defizit für die Bezirksregion Kaulsdorf, das unter dem Aspekt des prognostizierten Einwohnerzuwachses weiter ansteigen wird. Die Spielplatzerweiterung an der Ulmenstraße ist inzwischen umgesetzt. Darüber hinaus ist An der Wuhle 38 und im Straßenland an der Mosbacher Straße auf dem breiten Grünstreifen eine Vorhaltefläche vorgesehen.

In der Region Kaulsdorf liegt die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen knapp unter dem Richtwert. Mit der Realisierung des Vorhaltestandortes An der Wuhle 38 kann für wohnungsnahe Grünflächen auch für den weiteren Einwohnerzuwachs eine ausgeglichene Versorgung ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan 10-15 sichert die zwischenzeitlich auf der Fichtenstraße 18 errichtete Kita gemäß SIko und Kitaentwicklungsplan sowie dem langfristigen Bedarf folgend eine Sporthalle für die Ulmen-Grundschule, die gleichzeitig eine Nutzung für den Vereinssport einschließen soll. Die dafür genutzten und gesicherten Flächen konnten ohne Inanspruchnahme privater Grundstücke den Bedarf in Wohnortnähe bzw. der Nähe der Ulmen-Grundschule decken. Die Fortschreibung des SIKo stellt den Sporthallenstandort mit in die Betrachtung ein.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Bezirk verfügt über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 (bezirkliches Zentrenkonzept), das auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 2030) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten trifft. Die nach wie vor integrierten städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvollen Standorte sollen als zentrale Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten.

Gemäß dem Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzeptes sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil-, Nahversorgungszentren) liegen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem bezirklichen Zentrenkonzept nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich liegt südöstlich des Plangebietes in ca. 2 km Entfernung mit dem Ortsteilzentrum Mahlsdorf-Süd. In einer Entfernung von ca. 3,5 km und nordwestlich des Plangebietes befindet sich am U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz das gleichnamige Stadtteilzentrum. Für den Stadtteil Kaulsdorf-Süd wird deutlich, dass sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes keine zentralen Versorgungsbereiche befinden.

Nach bezirklichem Zentrenkonzept ist ein etablierter Nahversorgungsstandort entlang der Chemnitzer Straße ausgewiesen, der den Planbereich teilweise erfasst. Etablierte Nahversorgungsstandorte ergänzen die Zentrenstruktur und gewährleisten eine Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln. Sie entfalten keinen Schutzbereich, wie die definierten zentralen Versorgungsbereiche. Der hier anzutreffende etablierte Nahversorgungsstandort befindet sich in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage und gilt als Vorrangstandort für die Stärkung der Grundversorgung in Kaulsdorf.

Wirtschaftsflächenkonzept

Das am 28.03.2023 durch das Bezirksamt beschlossene Wirtschaftsflächenkonzept Marzahn-Hellersdorf (WiKo) dient als Grundlage für die zukünftige Sicherung und Profilierung von Gewerbe- und Industrieflächen im Bezirk. Erstmals wurde eine vollständige Erhebung des Gewerbebestandes (ab einer Nutzfläche von 500 m²) im Bezirk durchgeführt, welche eine detaillierte Flächenbetrachtung und -bewertung ermöglicht. Aufbauend auf dieser Bewertung wurden

Entwicklungsstrategien und Handlungskonzepte entwickelt sowie Instrumente und Maßnahmen vorgeschlagen.

Im Wiko sind die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes 10-15 gemäß Bestand (Einzelhandel, Kfz-naher Einzelhandel und Dienstleistungen, lokales Gewerbe) gekennzeichnet. Dafür besteht zum Schutz vor Verdrängung durch höherwertige Nutzungen (z.B. Wohnen) das Ziel der behutsamen Bestandspflege. Dem wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprochen.

3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Westlich der Chemnitzer Straße schließen die festgesetzten Bebauungspläne XXIII-30a, XXIII-30b direkt an den Bebauungsplan 10-15 an. Der Bebauungsplan XXIII-30c grenzt nicht direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-15. Zusammen überplanen die Bebauungspläne XXIII-30a, XXIII-30b und XXIII-30c den Bereich zwischen Heerstraße und Lindenstraße und reichen bis an die Wuhle. Entlang der Chemnitzer Straße, Lindenstraße und Heerstraße wurden allgemeine Wohngebiete festgesetzt und an der Chemnitzer Straße mit höheren Dichtemaßen versehen, die bis zu drei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,25, GFZ 0,6 und die offene Bauweise zulassen. Die übrigen allgemeinen und die reinen Wohngebiete sind mit bis zu zwei Vollgeschossen einer GRZ von 0,2, GFZ von 0,4 und abweichend von der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung mit bis zu 15 m bebaubar. Für die reinen Wohngebiete entlang der Wuhle wurden die Nutzungsmaße herabgestuft, so dass hier nur ein Vollgeschoss mit GRZ und GFZ 0,15 und Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Der mit nahversorgendem Einzelhandel bebaute Bereich an der Chemnitzer Straße wurde mit deutlich höheren Nutzungsmaßen (GRZ 0,4, GFZ 0,6 und drei Vollgeschossen in offener Bauweise) festgesetzt.
Zusätzlich wird im Bebauungsplan XXIII-30c am Kaulsdorfer Weg/Ulmenstraße ein Kita-Standort neben einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz vorgehalten und im Bebauungsplan XXIII-30b an der Wuhle in Höhe Oybinweg eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 10-83G, der die Planungsaussagen des bezirklichen Zentrenkonzeptes in verbindliches Planungsrecht überführt. Eine Ausgliederung u.a. des Bebauungsplans 10-15 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-83G wird vorgenommen. Die Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes sollen im Bebauungsplan 10-15 über geeignete textliche Festsetzungen gesteuert werden.

3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung

Artenschutzgutachten

Das Grundstück Bergedorfer Straße 59 stellte sich im Aufstellungsverfahren als eine Gewerbebrache, eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich, dar. Dadurch hatte sich hier im Laufe der Jahre ein dichter Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern entwickelt und es konnten sich ungestört Brut- und Nahrungshabitate insbesondere für einheimische Brutvögel etablieren. Der vorhandene Altbaumbestand und die verfallenen Hallen boten ideale Bedingungen für das Vorhandensein von Fledermaus-Lebensstätten. Für die Änderung der Planungsziele hinsichtlich der Aufnahme der Sporthalle war eine erneute Beurteilung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Im Ergebnis einer nochmaligen Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde war für das Grundstück Bergedorfer Straße 59 auch wegen der beabsichtigten großflächigen Bebauung mit einer

Sporthalle eine gutachterliche Untersuchung erforderlich. Dafür wurde ein Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Erfassung einer Brutperiode (Brutvögel) bzw. von Sommer- und Winterquartieren (Fledermäuse) beauftragt. Die „Faunistische Standortuntersuchung Avifauna, Fledermausfauna B-Plan 10-15 „Bergedorfer Straße 59“ in Berlin-Marzahn-Hellersdorf“ von 2018 durchgeführt von Dipl. Biologe Tobias Teige kam zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse

Im Verlauf der Untersuchungen konnten drei Fledermausarten (Zwerg- und Mückenfledermaus, Abendsegler) festgestellt werden, die das Untersuchungsgebiet hauptsächlich als Nahrungshabitat nutzten oder es überflogen. Insbesondere die Randbereiche und die kleineren Freiflächen werden als Jagdgebiet genutzt. Im Gebäude- und Baumbestand konnten keine Quartiere nachgewiesen werden. Zusätzlich ist auf Grund der vorzufindenden Quartiersstrukturen auch nur von einem sehr geringen Quartierpotenzial im Baumbestand und den Hallen sowie von etwas mehr geeigneten Quartiersstrukturen in den vorhandenen flachen Gebäuden im Nordosten für die nachgewiesenen Fledermausarten auszugehen. Es wird eingeschätzt, dass eine Bebauung des Untersuchungsgebietes keinen negativen Effekt auf die Fledermausfauna der Umgebung haben wird, wenn Grünflächen mit Bäumen und Heckenstrukturen zwischen der geplanten Bebauung vorhanden sein werden. Daneben wird auch ein Ausweichen in die umliegenden Bereiche stattfinden.

Die Ausführungen zum § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Gutachten (3.2 Seite 12) erübrigen sich für den Bebauungsplan, da kein Lebensstättenschutz gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für Fledermäuse im Untersuchungsgebiet anzuwenden ist (weitere Ausführungen dazu unter II.4.1 Artenschutz).

Vögel

Es wurden 16 Vogelarten erfasst, wie z.B. Star (gefährdete Art), Gartenrotschwanz, Haussperling (Arten der Vorwarnliste), die die Fläche als Nahrungs- und Bruthabitat nutzen. Es wurden keine besonders oder streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG festgestellt. Die vorhandene Avifauna ist auf das Vorhandensein unterschiedlichster Strukturtypen angewiesen, die in den angrenzenden Kleingärten und Waldbereichen jedoch höher ist. Im Untersuchungsraum dominieren Arten der Baum- und Heckenstrukturen, daneben sind typische boden- und freibrütende Arten vorzufinden. Die relative Ungestörtheit des ungenutzten Grundstücks und die Vegetationsbereiche, die ausreichend Deckung und Nahrung bieten, sind als Brutrevier und Nahrungsfläche von besonderer Bedeutung.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen liegen keine Anhaltspunkte vor, die vermuten lassen, dass artenschutzrechtliche Belange den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind die Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung und durch eine ökologische Baubegleitung entsprochen werden. Falls im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten durch Baumaßnahmen beseitigt werden, so sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen oder ggf. die nötigen Befreiungen einzuholen. Im Zuge der weiteren Planungsphasen ging der Gutachter für das Grundstück Bergedorfer Straße 59 von der Notwendigkeit eines Ersatzniststättenkonzeptes aus.

Verkehrsgutachten

Für die geplante Einordnung der Gemeinbedarfsstandorte insbesondere der Sporthalle war zu prüfen, welche verkehrlichen Auswirkungen sich durch die geplante Nutzung auf die bestehende und geplante verkehrliche Erschließung ergeben. Mit der Untersuchung wurde die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH beauftragt. Die Abfrage an die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hat ergeben, dass für den betreffenden Bereich der Chemnitzer Straße keine gegenüber der Verkehrsmengenkarte 2014 höhere Belastung für 2030 angenommen wird.

Gemäß dem „Gutachten über die verkehrliche Erschließung“ vom 06.12.2018 können die neu entstehenden Verkehre und Verkehrsbeziehungen über das bestehende untergeordnete Straßennetz abgewickelt werden. Nur am Knotenpunkt Chemnitzer Straße/Heerstraße ist eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit für den Planfall zu verzeichnen. Die eingeschränkte Leistungsfähigkeit ist jedoch bereits im Bestand vorhanden, so dass die Ursache hierfür nicht die planbedingte Verkehrserzeugung darstellt. Hier würde eine Signalisierung für eine verbesserte Durchlässigkeit sorgen.

Die Untersuchung beinhaltet auch den sicheren Weg von der Ulmen-Grundschule zur geplanten Sporthalle. Für die Grundschülerinnen und Grundschüler der Ulmen-Grundschule wird die Lage der Sporthalle für die Verkehrssicherheit als ausreichend bewertet. Zur Erreichung der Sporthalle sind untergeordnete Straßen zu überqueren. Auf Grund des höheren Verkehrsaufkommens und unter Beachtung der Nutzung durch besonders schutzwürdige Personen ist eine Überquerungshilfe auf der Bergedorfer Straße in Betracht zu ziehen. Mit der zu erwartenden gesteigerten Nutzungsintensität in der Waldstraße und der Fichtenstraße durch schutzbedürftige Personen wird das Anlegen geschützter Bereiche z.B. in Form von Gehwegen oder als Teil eines verkehrsberuhigten Bereichs vorgeschlagen.

Im Bestand verläuft die Anbindung der Waldstraße an die Heerstraße über eine schwer einsehbare Kurve. Im Zuge der zunehmenden Nutzung durch schutzbedürftige Personen wird die Begradigung der Waldstraße empfohlen, um keine neue Problemstelle zu schaffen.

Mit der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung vom 06.12.2023 zum Bebauungsplan 10-86 bestätigte sich die Prognose der Verkehrsmengen 2030 für den Bereich Kaulsdorf-Süd. Nach wie vor geht die Prognose für 2030 mit dem Lückenschluss der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) zwischen B1/B5 und der Straße An der Wuhlheide von einer Entlastung der Chemnitzer Straße aus.

Schalltechnisches Gutachten

Die Auswirkungen der Sporthallennutzung auf die sensible Nachbarnutzung und die durch das Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsmengen wurden mit einem schalltechnischen Gutachten untersucht und mit dem „Schalltechnischen Bericht Nr. 418046-01.01“ durch die Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH vom 12.12.2018 dokumentiert.

Die Schulsportnutzung stellt eine privilegierte sozialadäquate Nutzung dar. Da Sporthallen grundsätzlich auch für den Vereins- und Freizeitsport genutzt werden sollen, wurden die Geräuschimmissionen prognostiziert und nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) beurteilt. Dafür wurde eine Drei-Felder-Spothalle gemäß Typenprojekt des Landes Berlin mit dazugehörender Tribüne für 199 Besucherplätze zu Grunde gelegt.

Die schalltechnische Beurteilung geht von einem Szenario aus, das an der Obergrenze des zu Erwartenden für vergleichbare Sporthallen liegt und nahm die Lage für die Sporthalle an.
Außerhalb der Zeiten, die für den Schulsport reserviert sind, d.h. montags bis freitags am späteren Nachmittag und frühen Abend nach 16 Uhr sowie an Wochenenden und an Feiertagen, kann die Sporthalle konform zu den Anforderungen der 18. BImSchV für den Vereinssport genutzt werden. Zur Anlagenbeurteilung nach der 18. BImSchV sind auch die von der Sporthalle ausgehenden Schallemissionen und das Freiflächengeschehen einzustellen, soweit sie dem Freizeit- und Vereinssport zuzurechnen sind. Danach werden auch die Mindestabstände für die Einhaltung zulässiger Maximalpegel wie z.B. das Türenklappen von PKW, Rufen und Schreien mit betrachtet. Gemäß den Nutzungsszenarien ist ein Spielbetrieb am Abend bis 21:30 Uhr eingestellt, so dass die schutzwürdige Nachtruhe ab 22 Uhr eingehalten wird. Besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung der Halle, wie beispielsweise die Verwendung von Außenbauteilen mit erhöhter Schalldämmung oder der Verzicht auf eine natürliche Be- und Entlüftung über Fassaden und/oder Dachöffnungen, bestehen nicht.

Aus den vorhabenbedingten Veränderungen der Verkehrslärmsituation leitet sich weder nach der 18. BImSchV noch nach dem Berliner Lärmleitfaden 2017 Handlungsbedarf ab.

Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärmimmissionen sind aus fachgutachterlicher Sicht vor dem Hintergrund des Gebots der planerischen Zurückhaltung entbehrlich. Alle diesbezüglichen Vorkehrungen können auf der Ebene der Planverwirklichung getroffen werden.

Es liegt eine aktuelle Einschätzung des Schallgutachters zum Bebauungsplan 10-86 vor, der ebenfalls an der Chemnitzer Straße liegt. Wie erläutert, können die ermittelten Prognosezahlen für 2030 durch den geplanten Bau der TVO und die Entlastung der Chemnitzer Straße weiterhin angewendet werden. Eine Aktualisierung nach der nunmehr anzuwendenden RLS 19 ist nicht erforderlich. Der nach RLS 19 kritische Bereich der LKW-Belastungen als größte Ergebnisdifferenz zur RLS 90 sind auf Grund der vergleichsweise geringen LKW-Verkehrsanteile mit 3,1 % bis 6,4 % für eine Pegelerhöhung nicht entscheidend. Der im Bebauungsplan 10-15 an der Chemnitzer Straße, Zimmermann- und Heerstraße dargestellte LKW-Anteil liegt unter 2,9 %. Weshalb auch hier auf eine Neuberechnung verzichtet werden kann.

Regenwassergutachten
Es ist festzustellen, dass für den überwiegenden Teil des Plangebietes kein Anschluss an den Regenwasserkanal vorhanden ist. Das Regenwasser darf nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 Wasserschutzgebietsverordnung über die belebte Bodenzone versickern. Zudem stehen weder ein Altlastenverdacht noch die vorzufindenden sandigen Böden mit ihrer äußerst hohen Wasserdurchlässigkeit der oberflächigen Versickerung auf den Grundstücken entgegen.

Auf Grund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A sind Versickerungsanlagen genehmigungspflichtig und müssen einen ausreichenden Abstand von der Sohle der Anlage zu dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand aufweisen. Dieser zu erwartende höchste Grundwasserstand beträgt in geringen Teilen des Plangebiets minimal 36,3 m und die Geländeoberkante minimal 37 m und begründet in Verbindung mit der Lage im Trinkwasserschutzgebiet die Notwendigkeit einer Untersuchung zum möglichen Umgang mit dem Regenwasser.

Das „Fachgutachten Regenwasser“ vom 02.12.2019 des Ingenieurbüro Obermeyer stellt zusammenfassend fest, dass im Plangebiet nur die Grundstücke an der Chemnitzer Straße an die Regenwasserkanalisation angeschlossen sind, weil nur innerhalb der Chemnitzer Straße ein Regenwasserkanal vorhanden ist.

Deshalb stellt die Versickerung über Mulden aus Sicht des Gutachters die optimale Lösung dar. Das Gutachten belegt, dass durch die geplante geringe Versiegelung im Plangebiet ausreichend Flächen für den Bau von Mulden zur Regenwasserversickerung vorhanden sind. Auch für die zur Begradigung vorgesehene Waldstraße sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt ein entsprechender Nachweis vor. Dafür wurden vom Gutachter die im Bebauungsplan festzusetzenden Breiten der Straßenverkehrsflächen genutzt und Annahmen zur Aufteilung der Berechnung zu Grunde gelegt.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Der Siedlungsbereich Kaulsdorf-Süd ist geprägt von sowohl intensiv genutzten wie mit hohem Freiflächenanteil ausgestatteten Wohngrundstücken. Entlang der Chemnitzer Straße und hier insbesondere an den Kreuzungspunkten mit den die Ortsteile verbindenden Straßen sind gewerbliche Nutzungen und zwei- bis dreigeschossige Bebauungen vorzufinden. In den 90er Jahren setzte eine Welle der Errichtung von Wohngebäuden ein. Die landschaftliche Prägung des Plangebietes konnte bewahrt werden, ist jedoch bei einer zu starken Verdichtung der Bebauung gefährdet.

Mit dem Grundstück Bergedorfer Straße 59 befand sich eine ursprünglich gewerblich genutzte und dann mehrere Jahre brachliegende Fläche von erheblicher Größe innerhalb des Ortsteiles Kaulsdorf. Hier bestand zunächst das Ziel eine Kita von ca. 2.000 m² und einen Feuerwehrstandort von rund 1.000 m² auf dem brachgefallenen, landeseigenen Grundstück einzuordnen.

Durch das Bezirksamt wurde im Jahre 2001 die Erarbeitung eines Konzeptes für einen Bebauungsplanentwurf zur städtebaulichen Neuordnung des Quartiers unter Berücksichtigung vorhandener baulicher Strukturen beauftragt. Es wurden die Mängel der vorhandenen städtebaulichen Situation analysiert und Entwicklungspotenziale innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Hierzu wurden zwei Varianten erarbeitet. Daraus wurden die folgenden Thesen zum städtebaulichen Leitbild für das Plangebiet abgeleitet:

(1) Die sichtbare Entwicklung des Gebietes zum Wohnen als dominierende Funktion entspricht seinen inneren und äußeren Potenzialen und ist weiterzuführen.

(2) Entlang der Chemnitzer Straße ist eine Mischung von gewerblicher Nutzung und Wohnen anzustreben. Nur eine aus dem direkten Umfeld resultierende Gewerbeentwicklung ist denkbar.

(3) Ein wichtiger Vorteil des Plangebiets besteht in der Möglichkeit allmählichen Wachsens unter der Voraussetzung behutsamer Eingriffe und der Wahrung der kleinteiligen Struktur und ihrer partiellen Wiederherstellung.

(4) Die entstandene Vielfalt im Privaten ist durch Einheitlichkeit im öffentlichen Raum zu ordnen.

(5) Eine Standortprofilierung ist in erster Linie durch die Vorhaben der privaten Bauherren bzw. durch die Bauleistungen des Bezirks im Straßenraum zu erreichen.

Variante 1 des Konzeptes sah eine verkehrliche Verbindung zwischen der Waldstraße und Fichtenstraße parallel zur Bergedorfer Straße vor, so dass die Gemeinbedarfsflächen unmittelbar an der Heerstraße auf dem landeseigenen Grundstück angeordnet wurden. Eine beabsichtigte Grünverbindung wurde über eine neuanzulegende Privatstraße geführt. Die vorhandenen Strukturen blieben entlang der Chemnitzer Straße erhalten. Die auf der Gewerbebrache angedachte Wohnnutzung sahen eine für das Siedlungsgebiet typische Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern vor.

Variante 2 unterscheidet sich im Wesentlichen durch die Führung der zukünftigen Straßenverkehrsflächen und die Führung des Grünzuges. Variante 2 sah eine gradlinige Verlängerung der Waldstraße bis zur Heerstraße vor. Für die Führung der Grünverbindung wurde ein landeseigenes Grundstück unter Berücksichtigung des vorhandenen, prägenden Baumbestandes genutzt. Die Gemeinbedarfsflächen wurden durch die Fichtenstraße und die Waldstraße erschlossen, was auf Grund des günstigeren Zuschnitts zu einer Flächenreduzierung führte.

Die Variante 2 stellte unter Berücksichtigung der Erschließung, der Einordnung der Gemeinbedarfseinrichtungen und der Einbindung des vorhandenen prägenden Baumbestandes in die Grünverbindung die Vorzugsvariante dar.

In den folgenden Jahren verzichtete die Feuerwehr auf die Errichtung einer Feuerwache am Standort zugunsten des Um- und Ausbaus des landeseigenen Gebäudes Kummerower Ring 80.

Auf dem Grundstück der Ulmen-Grundschule waren unter Beachtung der aktuell anzusetzenden Standards und auf Grund der langfristigen Kapazitätserhöhung auf drei Züge die Flächen für eine dringend notwendige Sporthalle ausgeschöpft. Es wurden im Umfeld der Grundschule Flächen hinsichtlich ihrer Größe und Geeignetheit geprüft. Mit dem Grundstück Bergedorfer Straße 59, das sich im Eigentum der Berliner Immobilien Management GmbH (BIM) befand, war ein ausreichend großes Grundstück in ca. 550 m Entfernung zur Grundschule vorhanden. Die Gewerbebrache bot ohne Rückgriff auf Flächen in privatem Eigentum die Chance, eine dringend erforderliche Kindertagesstätte und die Sporthalle für die Ulmen-Grundschule in dem durch Einfamilienhäuser geprägten Gebiet einzuordnen.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

Der Bebauungsplan dient der Sicherung von Gemeinbedarfsstandorten für die Kita und die Schulsporthalle auf der ehemaligen Gewerbebrache im Eigentum des Landes Berlin und deren gebietsverträgliche Einordnung und Erschließung innerhalb des überwiegend durch individuellen Wohnungsbau geprägten Kaulsdorf-Süd.

Die für die Siedlungsgebiete typischen städtebaulichen Strukturen sollen auf den angrenzenden Wohnbauflächen erhalten werden. Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch eine starke Durchgrünung mit einheimischen Obstbaumgehölzen, sowohl Nutz- als auch Zierhölzern gekennzeichnet. Deshalb gilt es den Charakter als landschaftlich geprägter Raum mit einem erhöhten Grünanteil, geringen Dichtewerten, den Verknüpfungen zu den Landschaftsräumen und dem Wasserwerk gemäß FNP, LaPro und StEP Klima 2.0 zu erhalten.

Die Chemnitzer Straße ist durch höhere Dichtewerte, die Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen und den etablierten Nahversorgungsstandort zu stärken. Dabei ist die bestehende Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung entlang der Chemnitzer Straße zu erhalten. In diesem Abschnitt haben sich gewerbliche Nutzungen etabliert, die nicht nur der Versorgung der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen dienen. Mit der gewählten Festsetzung eines Mischgebietes soll die ebenfalls vorhandene Wohnnutzung gesichert und gleichzeitig die einseitige Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen verhindert werden, weil die ausschließliche Einordnung gewerblicher Nutzungen potenzielle Konflikte hinsichtlich der überwiegend angrenzenden Wohnnutzungen in sich bergen. Eine verdichtete Bebauung entlang der Chemnitzer Straße unterstützt gleichzeitig das Ziel, ein differenziertes Wohnungsangebot in Kaulsdorf zu ermöglichen.

Gemäß den Zielen des bezirklichen Zentrenkonzeptes sind die zulässigen Einzelhandelsnutzungen in dem etablierten Nahversorgungsstandort zu definieren.
Die vorhandene öffentliche Erschließung ist den sich aus den Zielen ableitenden zukünftigen Anforderungen anzupassen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der FNP stellt für den Bereich zwischen Chemnitzer Straße, Heerstraße, Waldstraße und Bergedorfer Straße eine gemischte Baufläche M2 dar, in der vorwiegend Mischgebietscharakter mit mittlerer Dichte entwickelt werden soll. Innerhalb dieser Fläche sollen im Bebauungsplan entlang der Chemnitzer Straße ein Mischgebiet, rückwärtig ein allgemeines Wohngebiet und die Gemeinbedarfsflächen gesichert werden. Gemäß den Entwicklungsgrundsätzen zum FNP ist im Regelfall aus der gemischten Baufläche M2 ein Mischgebiet entwickelbar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 können auf den Bauflächen des FNP auch andere Baugebiete bzw. Flächen kleiner drei Hektar sowie mit lokalem Bezug entwickelt werden. Das beabsichtigte allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsflächen sind zusammen unter zwei ha groß und von örtlicher Bedeutung. Der Charakter der im FNP dargestellten Flächennutzung wird durch die beabsichtigten Festsetzungen gewahrt.

Für den Teilbereich zwischen Heerstraße, Eschenstraße, Eichhornstraße, Birkenstraße, Bergedorfer Straße und Waldstraße gibt der FNP eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung vor. Dem folgt der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und baulichen Nutzungsmaßen mit der GRZ von 0,2 und der GFZ von 0,4 und einer abweichenden Bauweise, die bei offener Bauweise eine Längenbeschränkung von 15 m beinhaltet. Des Weiteren erfolgte die Darstellung des Wasserschutzgebietes, das im Bebauungsplan eingestellt und auf das mit geringen Nutzungsmaßen reagiert wurde.
Die geplanten Ziele des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Zur Wahrung der gewachsenen Nutzungsstruktur, der daraus resultierenden Gebietscharakteristik und auf Grund der Vorbelastung durch den Durchgangsverkehr soll der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die mit der Festsetzung WA beplanten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden und versorgenden Funktionen. Einschränkungen der nach § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind städtebaulich nicht erforderlich. Durch die Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und der Entfernung zu den zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen sind im allgemeinen Wohngebiet keine Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung gemäß bezirklichem Zentrenkonzept erforderlich. Nach § 4 BauNVO sind Läden zur Versorgung des Gebietes zulässig, die den etablierten Nahversorgungsstandort stärken und die Grundversorgung im fußläufigen Einzugsbereich ergänzen können.

Mit der Festsetzung allgemeines Wohngebiet und den damit verbundenen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll zusätzlich die Funktion des an der Chemnitzer Straße ausgerichteten Mischgebietes hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten unterstützt werden. Gleichzeitig stellt das allgemeine Wohngebiet eine Abstufung unterschiedlich störanfälliger Nutzungen hin zur verkehrslärmbelasteten Chemnitzer Straße dar. Die Abgrenzung zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet wurde entgegen der großzügigeren Darstellung im FNP aus der Örtlichkeit und der Vorprägung abgeleitet. Dennoch ist die Art der Nutzung aus dem FNP entwickelbar (weitere Ausführungen zum FNP unter II.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan).

Mischgebiet

Der Bereich parallel zur Chemnitzer Straße bis zur Fichtenstraße soll entsprechend FNP, dem bezirklichen Zentrenkonzept, dem bezirklichen Wirtschaftsflächenkonzept und dem Bestand, der sich sowohl aus Wohngebäuden als auch aus gewerblich genutzten Grundstücken und Einzelhandelsbetrieben zusammensetzt, als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden. Das Mischgebiet dient sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die hier vorzufindenden gewerblichen Nutzungen sind nach nochmaliger Prüfung diesem Spektrum zuzuordnen.

Gemäß bezirklichem Zentrenkonzept handelt es sich um einen etablierten Nahversorgungsstandort. Diesen Standort für die Grundversorgung in Kaulsdorf gilt es, durch das Mischgebiet zu stärken und Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Zusammen mit den weiteren mischgebietstypischen gewerblichen Nutzungen und auf Grund der wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage kann diese Grundversorgungsfunktion durch das Mischgebiet gesichert werden.

Die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen und die Sicherung des Bestandsschutzes für vorhandene Gewerbe haben für den langfristigen Erhalt und die mögliche Entwicklung gebietsverträglicher handwerklicher und gewerblicher Nutzungen sowie Dienstleistungseinrichtungen und die Versorgung im fußläufigen Einzugsbereich eine besondere Priorität.

Zudem befinden sich in diesem Teilbereich Wohnnutzungen, die es hier auch unter Beachtung der prägenden Umgebungsbebauung und gleichrangig zur gewerblichen Nutzung zu sichern gilt.

Neben der Bestandsvorprägung und dem Ziel des Erhalts durch Bestandspflege gemäß bezirklichem Wirtschaftsflächenkonzept ist dieser Bereich des Plangebietes auch durch seine Verkehrsanbindungen für das Mischgebiet geeignet. Die Chemnitzer Straße fungiert als örtliche Straßenverbindung und stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung innerhalb des Siedlungsgebietes Kaulsdorf mit Anschluss an die Bundesstraße 1/5 dar. Zusätzlich bestehen mit der Heerstraße weitere Verbindungen nach Biesdorf, Mahlsdorf und mit der Ulmenstraße nochmals nach Mahlsdorf

an den Hultschiner Damm. Auf Grund der damit verbundenen Lärmvorbelastung nimmt die Festsetzung des Mischgebietes im Sinne des lärmrobusten Städtebaus eine Abstufung unterschiedlich störanfälliger Nutzungen zur Lärmquelle hin vor.

Im Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, weshalb unter Beachtung des Bestandes und auf der Grundlage des bezirklichen Zentrenkonzeptes zur Stärkung der Grundversorgung die Sortimente in entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in den jeweiligen Baugebieten ansonsten allgemein zulässig sind (bzw. nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind), nicht zugelassen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe schließen zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente ein. Gemäß bezirklichem Zentrenkonzept handelt es sich bei dem mit dem Mischgebiet überplanten Bereich um einen etablierten Nahversorgungsstandort. Also um einen Vorrangstandort zur Stärkung der Grundversorgung, der jedoch nicht dem besonderen Schutz von zentralen Versorgungsstandorten unterliegt (weitere Ausführungen zum bezirklichen Zentrenkonzept unter I.3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen). Deshalb sollen hier nur nahversorgungsrelevante Sortimente als Teil der zentrenrelevanten Sortimente und nicht zentrenrelevanten Sortimente allgemein zulässig sein.

Die übrigen zentrenrelevanten Sortimente sollen dagegen im Mischgebiet nicht allgemein zulässig sein, weil sie gemäß bezirklichem Zentrenkonzept zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in diese gelenkt werden sollen. Da die übrigen zentrenrelevanten Sortimente jedoch häufig als Randsortimente in den nahversorgenden Einzelhandelsbetrieben mit angeboten werden, sollen die übrigen zentrenrelevanten Sortimente auf 10 % beschränkt werden.

Für die Definition bzw. die Abgrenzung der unterschiedlichen Sortimente sowie der Kern- und Randsortimente sind die Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel 2020) mit ihren Anlagen anzuwenden. Die AV Zentren und Einzelhandel wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 17. Januar 2020 bekannt gemacht. Ein Auszug der AV Zentren und Einzelhandel 2020 aus Anhang I zu den Sortimenten sind dem Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

1. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig. Die übrigen zentrenrelevanten Sortimente sind nur als Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig. Die Definition der Sortimente ist der „Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente“ im Anhang I der AV Zentren und Einzelhandel 2020 zu entnehmen.

   Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO

Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist Bestandteil des im bezirklichen Zentrenkonzeptes gekennzeichneten etablierten Nahversorgungsstandortes entlang der Chemnitzer Straße. Der vorhandene Lebensmittelmarkt genießt Bestandsschutz. Ein Lebensmittelmarkt bleibt durch die

vorgenommene Gebietsausweisung als Mischgebiet und die Einschränkung der Sortimente weiterhin allgemein zulässig. Bei dem vorhandenen Lebensmittelmarkt handelt es sich jedoch auf Grund der genehmigten Geschossfläche von rund 1.660 m² und Verkaufsfläche von 1.040 m² um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Großflächiger Einzelhandel ist in einem Mischgebiet nur zulässig, wenn er nach § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen Auswirkungen erkennen lässt. Diese Auswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht prüfbar, weil als Grundlage hierfür ein konkretes Projekt erforderlich ist. Eine Prüfung der Auswirkungen ist somit erst auf der Vollzugsebene und nicht auf der Ebene des Bebauungsplans möglich.

Für den auch zulässigen Annexhandel (Verkauf von am Standort hergestellten Waren an letzte Verbraucher) ist bezüglich der Sortimente hier auf Grund der geringen Größe des zur Verfügung stehenden gewerblich zu nutzenden Bereichs und der sich daraus ableitenden Auswirkungen keine gesonderte Festsetzung erforderlich.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes ist durch die vorgenommene Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben und darunter nur von Teil-Sortimenten gewahrt, weil das Nutzungsspektrum des Mischgebietes nicht weiter eingeschränkt wird.

Gemeinbedarfsnutzungen

Für die Ulmen-Grundschule im Ortsteil Kaulsdorf besteht dringender Bedarf für eine Sporthalle. Dem steigenden Bedarf an Grundschulplätzen folgend ist die Ulmen-Grundschule aktuell über ihre ursprünglich geplante Kapazitätsgrenze belastet. Die Ertüchtigung der alten Mensa war nicht mehr möglich, weshalb die Sporthalle dafür umgebaut wurde. Eine Vergrößerung durch An- und Umbau o.ä ist unter Beibehaltung der schulisch notwendigen Räumlichkeiten bzw. mangels Fläche auch für die langfristige Dreizügigkeit unrealistisch. Unter Beachtung der aktuell anzusetzenden Standards ist eine Wiederinbetriebnahme oder Herrichtung der alten Sporthalle und der alten Mensa nicht denkbar.

In den Berechnungen zur langfristigen Versorgung wird die Ulmen-Grundschule mit einer Kapazität von drei Zügen (je Klassenstufe drei Klassen) eingestellt. Dafür ist entsprechend Musterraumprogramm des Landes Berlin eine Sporthalle mit zwei Hallenteilen und für den zeitweise vierzügigen Betrieb mit drei Hallenteilen erforderlich. Es besteht der Bedarf, ein geeignetes Grundstück für die Sporthalle der Ulmen-Grundschule in räumlicher Nähe zu sichern. Mit der ehemaligen Gewerbebrache stand ein Grundstück in ausreichender Größe in fußläufiger Nähe der Ulmen-Grundschule zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der fehlenden Flächenverfügbarkeit durch die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse in Kaulsdorf und Mahlsdorf soll hier über den kurz- und langfristigen Bedarf des Schulsports hinaus die Chance eines wohnortnahen Angebots auch für den Freizeit- und Vereinssport nachgekommen werden.

Deshalb soll hier eine Teilfläche des ehemaligen Gewerbegrundstücks als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle festgesetzt werden. Die aus der Schulsportnutzung resultierenden Lärmbelastungen sind als privilegiert sozialadäquat anzusehen, so dass in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen dafür nicht erforderlich sind.

Mit der Festsetzung der Sporthalle wird zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten von Infrastrukturflächen auch eine Freizeitnutzung ermöglicht, so dass die Auswirkungen auf die angrenzende Wohn- und Kitanutzung zu betrachten sind. Hierzu wurde, wie unter I.3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ausgeführt, eine schalltechnische

Untersuchung beauftragt. Das schalltechnische Gutachten kommt auf der Grundlage der vorgenommenen Prognose zu dem Ergebnis, dass die Einordnung und Nutzung einer Sporthalle auch für die Vereins- und Freizeitnutzung auf dem Grundstück Bergedorfer Straße 59 mit der Umgebungsnutzung vereinbar ist.

Gemäß dem Sozialen Infrastrukturkonzept des Bezirkes ist für den langfristigen Bedarf auf dem Vorhaltestandort Bergedorfer Straße 59 eine Kita zu sichern. Neben dem gesetzlich geregelten Versorgungsanspruch trägt die Sicherung eines derartigen Angebotes in Wohnortnähe zur Wohnqualität und zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrs bei. Dafür wurde auf einer Teilfläche des ehemaligen Gewerbegrundstücks Bergedorfer Straße 59 auf der Fichtenstraße 18 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita eingeordnet. Die Bereitstellung eines derartigen Angebotes trägt zur Sicherung einer bedarfsgerechten Bereitstellung sozialer Infrastruktur und der Wohnqualität durch die Vorhaltung von Gemeinbedarfsangeboten in Wohnortnähe bei.

Die Fläche für die Kita wurde während des Verfahrens angepasst, um den Anforderungen an die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und den Erhalt des Naturdenkmals in unmittelbarer Nachbarschaft folgen zu können.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen die vorhandenen öffentlichen Straßen. Bereits das städtebauliche Konzept sah für die Waldstraße eine über die Gewerbebrache (Bergedorfer Straße 59) führende geradlinige Anbindung an die Heerstraße vor. Auch mit der nunmehr verfolgten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle soll an dieser geradlinigen Anbindung an die Heerstraße festgehalten werden. Damit kann auch mit der zu erwartenden stärkeren Nutzung der Waldstraße dem Sicherheitsaspekt besser Rechnung getragen werden (weitere Ausführungen dazu unter I.3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung).

Zusätzlich wurde in der als Sackgasse ausgebildeten Fichtenstraße eine Stichstraße für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge eingeordnet. Dies war auf der Fläche der Kita erforderlich, weil es am Ende der Fichtenstraße die Naturdenkmale zu schützen galt und zusätzlich eine Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen vermieden werden konnte.

Der vorhandene und geplante Straßenraum kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrssicherheit bewältigen. Bei der Abgrenzung der Straßen werden die Anforderungen für die erforderliche Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr einschließlich des ruhenden Verkehrs, die gestalterischen und ökologischen Belange sowie die Erfordernisse nach einer möglichst kostensparenden Erschließung berücksichtigt.

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Die Anforderungen seitens der Berliner Stadtreinigungsbetriebe hinsichtlich der Gestaltung von Fahrbahnen oder Gehwegen für eine erleichterte Reinigung, der BWB und der Wasserbehörde hinsichtlich der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers bzw. eines Fußgängerüberweges über die Bergedorfer Straße für den sicheren Weg zwischen Schule und Sporthalle sind gegeben. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen und ermöglicht die Umsetzung dieser Anforderungen auf der nachfolgenden Planungsebene. Durch die nachfolgende textliche Festsetzung wird dies zusätzlich klargestellt:

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die zukünftige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ soll die fußläufige Verbindung zusätzlich zum bestehenden Straßennetz auch gemäß des StEP Mobilität und Verkehr ergänzen. Die Verbindung zwischen der Chemnitzer Straße und Heerstraße dient kürzeren Wegen zwischen dem etablierten Nahversorgungsstandort und den Gemeinbedarfsflächen sowie der umgebenden Wohnnutzung. Neben einer verbesserten Erreichbarkeit und kurzen Wegen kann dies auch der im LaPro dargestellten linearen Verbindung zu den nördlich angrenzenden Grünräumen dienen.

Zur Erhöhung der Gestaltungsqualität, der Sicherung der linearen Verbindungsfunktion und zur Vermeidung von Angsträumen wird die Wegeverbindung durch entsprechende Festsetzungen ergänzt, so dass die wegbegleitenden Baugebietsflächen von jeglicher Bebauung, also auch von Nebenanlagen und Garagen sowie Stellplätzen freigehalten werden (vgl. nachfolgende Abschnitte).

Eine Führung von Fuß- und Radweg innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist auf Grund der geringen Breite des Weges einschließlich der nötigen Beleuchtung und Entwässerung nicht umsetzbar. Deshalb wurde im Verfahren auf den Planeintrag Radweg für die Zweckbestimmung verzichtet. Das Regenwasserkonzept belegt, dass eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung der Wegeverbindung trotz der geringen Breite und mit Unterbrechung für die Beleuchtung möglich ist.

Der Ausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann nur in Abhängigkeit von den Naturdenkmalen und unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände der Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen stattfinden. Von einem zeitnahen Ausbau ist nicht auszugehen, jedoch soll eine langfristige Sicherung der Wegeverbindung erfolgen. Durch die vorgenannte textliche Festsetzung wird für die Aufteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung klarstellend geregelt, dass diese mit dem Bebauungsplan nicht vorgenommen wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR), der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. der Geschossfläche (GF), der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe baulicher Anlagen. Die in § 17 BauNVO zum Zeitpunkt der Auslegung geltenden Obergrenzen werden nicht überschritten. Hier ist auf die Überleitungsvorschrift des § 25 e BauNVO hinzuweisen, weil die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vor dem 23. Juni 2021 stattfand. Der Bebauungsplan beabsichtigt nicht die Einschränkung der gesetzlich möglichen Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl bzw. Grundfläche u. a. durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen, so dass insbesondere zulässige gebietsverträgliche Gewerbebetriebe diesen zulässigen Rahmen für ihre Funktionalität nutzen können. Das allgemeine Wohngebiet wird auf insgesamt 38.473 m² und das Mischgebiet auf 17.446 m² festgesetzt. Die Grundstücksfläche für die Kita beträgt 2.531 m² und die der Sporthalle 5.801 m².

Allgemeines Wohngebiet

Für das allgemeine Wohngebiet ist unter Berücksichtigung der prägenden baulichen Strukturen und dem Erhalt der Durchgrünung zur Sicherung einer hohen Wohnqualität eine Grundflächenzahl GRZ = 0,2 und eine Geschossflächenzahl GFZ = 0,4 festgesetzt. Die GRZ von 0,2 bewahrt die landschaftliche Prägung und die dezentrale Regenwasserversickerung gemäß FNP, LaPro und berücksichtigt die Lage in der Wasserschutzzone. Sie dient zusammen mit den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen dazu, den durch Kleinteiligkeit mit hohem Grünanteil geprägten Ortsbildcharakter insbesondere im Übergang zu dem im Norden angrenzenden Landschaftsraum auch für den Artenschutz zu erhalten. Die zulässige GRZ ermöglicht im allgemeinen Wohngebiet eine überbaubare Grundfläche von 7.695 m². Die zweigeschossige Bebauung und GFZ von 0,4 entspricht dabei gleichzeitig den Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Möglichkeit zur Umsetzung zeitgemäßer Wohnvorstellungen.

Mischgebiet

Für die Mischgebietsflächen im Bebauungsplan sollen auf Grund ihrer Lage an der Chemnitzer Straße als örtliche Straßenverbindung und der zu erhaltenden Funktion als Bestandteil des etablierten Nahversorgungsstandorts die dargestellten Inhalte des Flächennutzungsplans einer gemischten Baufläche M2 aufgenommen werden. Damit verbunden sind auch höhere Nutzungsmaße als im übrigen Plangebiet. Es werden jedoch nicht die zum Zeitpunkt der Auslegung geltenden Obergrenzen für ein Mischgebiet nach § 17 BauNVO i.V.m. § 25 e BauNVO aufgenommen. Unter Beachtung vorhandener gemischt genutzter kompakterer Bebauungsstrukturen entlang der Chemnitzer Straße und dem FNP, der für das M2 eine mittlere Dichte vorsieht, wird hier eine Grundflächenzahl von 0,4, das ergibt eine zulässige Grundfläche von 6.979 m², festgesetzt. Dies trägt dem erhöhten Flächenbedarf infolge der Nutzung für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gewerbebetrieben und den damit verbundenen Nebenanlagen Rechnung. Der Funktion der Chemnitzer Straße und des etablierten Nahversorgungstandortes im Plangebiet folgend, soll eine den Straßenraum städtebaulich prägende Bebauung mit drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,8 gesichert werden. Dies eröffnet gegenüber der angrenzenden kleinteiligen Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet die Möglichkeit, entlang der Chemnitzer Straße auch andere Wohnformen für die Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums und der Bevölkerungsdurchmischung gemäß den Vorgaben des StEP Wohnen, der BerlinStrategie und des bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes zuzulassen.

Gemeinbedarfsnutzungen

Zur Sicherung der angestrebten Funktion für eine wohnortnahe Grundversorgung mit Kita-Plätzen wird für die Kita eine Grundflächenzahl von 0,4 (zulässige Grundfläche von 1.012 m²), eine Geschossflächenzahl von 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit zwei für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks aufgenommen. Damit wird der Lage innerhalb der umgebenden allgemeinen Wohngebiete und des dem Grundstück gegenüberliegenden Mischgebietes entsprochen.

Um Beeinträchtigungen der geplanten Sporthalle auf die Umgebungsnutzung weitestgehend auszuschließen, ist eine Maßbegrenzung in Form einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlage nötig. Die Grundfläche von 2.600 m² nimmt die vorgenommenen Baugrenzen auf. Da die Zahl der Vollgeschosse auf Grund der mit der Funktion einhergehenden Höhe der Halle kein geeignetes Mittel darstellt, soll ein absolutes Höchstmaß für das Gebäude festgesetzt werden. Abgeleitet aus den Typenprojekten wird ein ca. 12 m über Gelände liegendes Höchstmaß festgesetzt, was einer Höhe von 50 m über NHN für die Oberkante der baulichen Anlage entspricht.

Die Festsetzung für die bauliche Ausnutzung der Gemeinbedarfsgrundstücke sichert eine größtmögliche Flexibilität für die angestrebte Funktion unter Beachtung der Störanfälligkeit der sensiblen Nachbarnutzung. Gleichzeitig ermöglicht die festgesetzte Grundfläche bzw. Grundflächenzahl die Sicherung unbebauter Grundstücksflächen für die Regenwasserversickerung und die typische Durchgrünung des Plangebietes im Übergang zum Landschaftsraum. Ebenfalls unterstützt dies den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen für den Artenschutz. Die vorgegebene Höhe der Sporthalle lässt zudem ausreichend Möglichkeiten für z.B. eine Dachbegrünung und kann so einen Beitrag entsprechend StEP Klima 2.0 leisten.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO definiert. Es entstehen großzügig überbaubare Grundstücksflächen auf den privaten Grundstücken, die eine flexible Bebauung ermöglichen. Diese vorausschauende und nachhaltige Planung beinhaltet u.a. einen angemessenen Handlungsspielraum für die bauliche Ausnutzung unter Berücksichtigung der Anforderungen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung der Grundstücke.

Die für die Siedlungsgebiete Mahlsdorf, Kaulsdorf und Biesdorf städtebaulich bereits derzeitig prägenden Vorgartenzonen werden mittels eines Abstandes von 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinien und begleitenden Baugrenzen festgesetzt. Die Breite von 5 m unterstützt die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, die nach LaPro gefordert wird. Gleichzeitig kann dies dem Artenschutz dienen. Zusätzlich stellt die Freihaltung von Bebauung entlang der Chemnitzer Straße einen Abstand zwischen baulicher Nutzung und Lärmquelle dar.

Eine Ausnahme bildet die Fußwegeverbindung zwischen der Chemnitzer Straße und der Heerstraße mit der im Nordosten weitergehenden Zurücksetzung der Baugrenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. In die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde die prägende Baumgruppe einschließlich Naturdenkmale auf den privaten Grundstücken einbezogen. Mit der optischen Aufweitung um die Fußwegeverbindung wird sowohl der beabsichtigten Funktion als auch der Grünverbindung zum Landschaftsraum mit ihren entsprechenden Auswirkungen für den Artenschutz entsprochen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine Einschränkung der Lage des zukünftigen Sporthallengebäudes aus Lärmschutzgründen erforderlich. Für die Berechnungen der Auswirkungen des Vereins- und Freizeitsports in der Sporthalle auf die schutzwürdige Umgebung (siehe dazu I.3.8 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung) wurde die Lage der Sporthalle durch den Gutachter angenommen. Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärmimmissionen sind unter dieser Voraussetzung entbehrlich. Auf der Grundlage der im Gutachten angenommenen Lage der Sporthalle auf dem Grundstück und der sich daraus ableitenden Ergebnisse der Berechnungen ist eine Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen erforderlich. Durch die Begrenzung auf ein Baufenster sollen unabhängig von der konkreten Ausgestaltung und Ausrichtung der Sporthalle die nötigen Abstände zwischen Sporthalle und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet werden. Gleichzeitig beugt dieser Abstand zwischen Sporthalle und den Wohnnutzungen einer Verschattung der kleinteiligen Nachbarbebauung vor. Gemäß den weiteren Anforderungen an die Funktion der Sporthalle besteht auf der Stufe der Planverwirklichung mit der vorgenommenen Begrenzung des Baufensters die Möglichkeit über die künftige Ausrichtung innerhalb des so gesetzten Rahmens auch

unter Berücksichtigung von z.B. ökologischen, klimatischen und energetischen Anforderungen zu entscheiden.

Zur Sicherung der mit den festgesetzten Baugrenzen verfolgten Ziele sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen werden. Dies entspricht dem Gestaltungsprinzip eines vorstädtischen, durchgrünten Siedlungscharakters und sichert die im Siedlungsgebiet vorherrschenden und zusammenhängenden Vorgartenbereiche als ortsbildprägendes Gestaltungselement. Die Aufnahme von Hecken und typischen Bepflanzungen trägt neben dem Erhalt der biotischen Vielfalt auch dazu bei, klimawirksame Strukturen und eine bessere Durchlüftung schaffen zu können.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Die Möglichkeit der Einordnung der ausgeschlossenen Anlagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dort auch in den seitlichen Abstandsflächen, die nach Bauordnungsrecht zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze einzuhalten sind, gegeben. Für das Sporthallengrundstück stellt dies gemeinsam mit der Begrenzung des Baufensters eine Einschränkung in der baulichen Nutzung des Grundstücks dar, die hinsichtlich der Störanfälligkeit der sensiblen Nachbarbebauung jedoch erforderlich ist. Zusätzlich können dadurch zusammenhängende Freiflächen mit Bäumen und Heckenstrukturen bewahrt werden, die den vorgefundenen Arten zugutekommen.

Die Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind neben gestalterischen Gründen, insbesondere zum Schutz der Naturdenkmale erforderlich. Auch wird damit eine Bebauung dicht an der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ verhindert und so unübersichtliche „Angsträume“ vermieden, durch die das Sicherheitsgefühl eingeschränkt werden könnte.

Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies sichert gemäß Bestand und der Eigenart der näheren Umgebung, dass nach Bauordnung Berlin nicht an die seitlichen Grenzen gebaut werden darf. Gleichzeitig sind Baukörperlängen bis zu 50 m zulässig, die der Funktion des Mischgebietes gerecht werden und zusätzlich eine gewisse Abschirmung zur Chemnitzer Straße bewirken können.

Für die Gemeinbedarfseinrichtungen ist keine Festsetzung einer Bauweise auch unter Beachtung der Funktionalität erforderlich. Auf Grund der Nutzungsabgrenzung verbunden mit den Baugrenzen, dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und dem Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen hinreichende Beschränkungen für die Bebaubarkeit der Gemeinbedarfsstandorte vor.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs soll der typischen Prägung des Ortsteils Kaulsdorf und dem Übergang zum Landschaftsraum folgend durch eine offene, kleinteilige Bebauung gekennzeichnet sein. Für das allgemeine Wohngebiet ist deshalb eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierfür gilt mit Ausnahme der Längenbegrenzung die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen, die unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände

eine Gebäudelänge von maximal 15 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung dient damit der Weiterentwicklung der für das Siedlungsgebiet typischen städtebaulichen Strukturen.

3. Für das allgemeine Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

3.4 Lärmschutz

Der Schutz vor Lärmimmissionen ist eine der vorrangigen Aufgaben zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Für das Plangebiet ist als bestehende Lärmquelle im Westen die Chemnitzer Straße zu beachten. Bereits im Bestand weist die Chemnitzer Straße Wohnnutzungen und im zu überplanenden Abschnitt ebenfalls das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen auf. Unter Berücksichtigung des bestehenden baulichen Nutzungsrechtes, der Grundstücksstruktur und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist ein ausreichender Abstand zur Lärmquelle gemäß dem Trennungsgrundsatz im Plangebiet nicht realisierbar.

Zur Zonierung wurde ein Mischgebiet, also eine lärmrobustere Nutzungsart für den an der Chemnitzer Straße gelegenen Teil des Plangebietes gewählt. Ermittlungen bzw. schalltechnische Untersuchungen zu den bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen entlang der Chemnitzer Straße insbesondere der Tankstelle in Bezug auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen sind auch nach nochmaliger Prüfung entbehrlich. Die vorzufindenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet stellen sich als Gewerbebetriebe dar, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weitere Ausführungen hierzu sind der Begründung im Punkt Abwägung unter II.4.1 Umweltbelange zu entnehmen.

Diese Nutzungsart berücksichtigt neben der Bestandsnutzung und der Vorbelastung durch Verkehrslärm auch die angrenzende überwiegend wohngebietstypische Nutzung, die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet bzw. Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden.

Gemäß den Angaben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sind für den betreffenden Bereich der Chemnitzer Straße keine gegenüber der Verkehrsmengenkarte 2014 höheren Belastungen für die Verkehrsprognose 2030 anzunehmen. Auf der Grundlage der vorgenommenen Verkehrsprognose für den Planfall und der daraus abgeleiteten Beurteilungspegel (siehe Ausführungen unter I.3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung) sind tags 60 - 65 dB(A) und nachts 55 - 60 dB(A) für die Baugrundstücke entlang der Chemnitzer Straße zu verzeichnen. Für das allgemeine Wohngebiet bzw. die Gemeinbedarfsflächen konnten bedingt durch die größere Entfernung zur Lärmquelle Werte von tags 50 - 55 dB(A) und überwiegend 40 - 45 dB(A) nachts ermittelt werden.

Für die Beurteilung der abgeleiteten Werte wird die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu Grunde gelegt. Für die Bauleitplanung stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 die erwünschten Zielwerte dar. Für Mischgebiete werden Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) vorgegeben. Für die Gemeinbedarfsflächen, die regelmäßig nur am Tag genutzt werden, sind die Werte für den Tag von allgemeinen Wohngebieten heranzuziehen.

Die ermittelten Werte für das allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfseinrichtungen entsprechen nahezu den Orientierungswerten. Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet nur für die überbaubaren Grundstücksflächen der am nächsten gelegenen Grundstücke zur Chemnitzer Straße kann durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung ausgeglichen werden. Die Schutzbedürftigkeit der Außenwohnbereiche beschränkt sich auf die üblichen Nutzungszeiten am Tag und führt zu einer angemessenen Nutzbarkeit im allgemeinen Wohngebiet und den Gemeinbedarfsflächen.

Mit den Beurteilungspegeln im Mischgebiet werden die Orientierungswerte um bis zu 5 dB tags und bis zu 10 dB nachts an der Baugrenze zur Chemnitzer Straße deutlich überschritten. Die für das Mischgebiet ermittelten Beurteilungspegel erreichen nachts die Schwelle der Gesundheitsgefährdung und tags den Schwellenwert der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung von 65 dB(A).

Es sind somit aktive Schallschutzmaßnahmen für das Mischgebiet im Bebauungsplan zu prüfen. Eine Lärmminderungsmaßnahme direkt an der Lärmquelle könnte z.B. der Einbau lärmarmer Fahrbahnbeläge sein, die jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Eine weitere Möglichkeit des aktiven Lärmschutzes stellt die Errichtung einer Lärmschutzwand dar, die aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht gezogen wird. Auf Grund des Erhalts des siedlungstypisch kleinteiligen Ortsbilds ist eine Lärmschutzwand ebenso ausgeschlossen, wie auch eine geschlossene Blockstruktur oder Bauweise. Zudem lässt die vorzufindende Grundstücksstruktur aus Erschließungsgründen keine Lärmschutzwand zu. Auch die für die Wirkungsweise der geschlossenen Blockstruktur oder Bauweise nötige Realisierung scheitert an der Grundstücks- und Eigentümerstruktur und dem bestehenden baulichen Nutzungsrecht. Im Ergebnis der Abwägung können aktive Schallschutzmaßnahmen, die sich lärmmindernd auswirken würden, nicht in den Bebauungsplan eingestellt werden.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Der Schutz von Innenräumen ist durch eine entsprechende Dämmung der Außenbauteile von Gebäuden möglich. Da sich der benötigte bauliche Schallschutz nicht bereits auf Grund anderer gesetzlich vorgeschriebener Maßnahmen zur Wärmedämmung (z.B. Energieeinsparverordnung) ergibt, ist entlang der Chemnitzer Straße eine Festsetzung zum baulichen Schallschutz erforderlich. Die Aufnahme der textlichen Festsetzung sichert auf den verkehrslärmbelasteten Grundstücken entlang der Chemnitzer Straße für die Errichtung bzw. Änderung von Wohnräumen die Einhaltung eines Beurteilungspegels in Innenräumen von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts. Zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes dient die Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24. BImSchV). Damit werden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz über die Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels festgesetzt. Die Außenwohnbereiche können auf der lärmabgewandten Seite eingeordnet werden und so eine angemessene Aufenthaltsqualität gewährleisten.

5. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Chemnitzer Straße resultierende bewertete Schalldämmmaße (erf.$R`_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
   - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
   - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,

- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf.$R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L_{rT} und für die Nacht L_{rN} sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Da die mit der textlichen Festsetzung zum baulichen Schallschutz vorgegebenen Maßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind sowie die ermittelten Werte insbesondere nachts an der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen, genügen Regelungen allein zur Dämmung von Außenbauteilen zur Vermeidung der Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse nicht. Um eine natürliche Belüftung von Aufenthaltsräumen insbesondere in den Nachtstunden zu ermöglichen, wurde deshalb zusätzlich eine sog. „Grundrissbindung“ vorgesehen. Danach sind Wohnungen so anzuordnen, dass eine Mindestanzahl Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite ausgerichtet werden.

Der Begriff des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ist in der DIN 4109 definiert; es handelt sich dabei beispielsweise um Wohn- und Schlafräume. Aufenthaltsräume, die gemäß DIN 4109 nicht als schützenswert eingestuft werden (z.B. Küchen und Bäder) sowie Räume, die keine Aufenthaltsräume sind (z.B. Flure, Treppenhäuser) werden von dieser Festsetzung nicht erfasst. Da die nicht als schützenswert eingestuften Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, können sie uneingeschränkt der Lärmquelle zugewandt sein.

Mittels Festsetzung zur schalloptimierten Grundrissanordnung trifft der Bebauungsplan eine Regelung, die die Unterbringung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ermöglicht, so dass hier nachts bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern ohne Lärmbeeinträchtigung geschlafen werden kann. Mit der Begrenzung auf Baugrundstücken entlang der lärmverursachenden Chemnitzer Straße werden die beeinträchtigten Bereiche an der Lärmquelle in denen Wohnungen allgemein zulässig sind erfasst. Im Mischgebiet sind Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB (A) anzustreben. Für die im Mischgebiet nicht an der Chemnitzer Straße gelegenen Baugrundstücke sind vereinzelt Überschreitungen (bspw. Bergedorfer Straße 47) festzustellen, die nachts zwischen 50 - 60 dB(A) und damit über den Orientierungswerten liegen. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist zwar anzustreben jedoch unterliegen sie der Abwägung. Diese vereinzelten Orientierungswertüberschreitungen nachts sollen in der Abwägung hingenommen werden. Es wäre unverhältnismäßig die Grundrissbindung auf die nicht an der Chemnitzer Straße liegenden Baugrundstücke im Mischgebiet auszudehnen.

4. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden auf Baugrundstücken entlang der Chemnitzer Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite

ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.5 Grünfestsetzungen

Der Erhalt der prägenden Grünstrukturen, von naturhaushaltswirksamen Flächen und die Weiterentwicklung des obstbaumgeprägten Siedlungsgebietes sind in Übereinstimmung mit dem LaPro und dem FNP elementare Ziele des Bebauungsplanes. Die Grünfestsetzungen sollen in erster Linie erhaltenden und schützenden Charakter haben, um die Qualität des Gebietes als durchgrünten Wohnstandort insbesondere auch im Übergang zu den nördlich angrenzenden Waldgebieten langfristig zu sichern, das typische Landschaftsbild zu erhalten und die Ziele des StEP Klima 2.0 zu unterstützen.

In Umsetzung dieser Ziele ist es erforderlich, die vorhandenen Obstbäume weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen vorzunehmen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität anzurechnen. Die großzügigen Bauflächenausweisungen und die Anrechnung vorhandener Bäume unterstützen deren Erhalt auch bei Neubebauungen. Dementsprechend wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6. Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

   Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Zusätzlich zur textlichen Festsetzung 6 soll die Anlage von monotonen, ungestalteten Stellplatzanlagen verhindert werden, weshalb eine weitere textliche Festsetzung aufgenommen wurde. Entstehen innerhalb des Plangebietes größere zusammenhängende Stellplatzanlagen, so sind diese zur besseren städtebaulichen Einfügung und der landschaftlichen Prägung zu begrünen und zu gliedern. Dies trägt auch zur Verschattung und der Staubbindung also der Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs von 18 – 20 cm sichert die zeitnahe Erreichung dieser Qualität und die damit verbundene Funktion.

7. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind

Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 i.V. mit Nr. 25 a) BauGB

Für die zur Pflanzung empfohlenen Bäume beider textlichen Festsetzungen ist dem Anhang eine Pflanzliste beigefügt und auf dem Plandokument ist ein Hinweis bezüglich der anzuwendenden Pflanzliste vermerkt.

3.6 Nachrichtliche Übernahmen

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen zwei Naturdenkmale auf den Grundstücken Chemnitzer Straße 177 und Fichtenstraße 20 wurden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Diese Bäume haben als Naturdenkmale einen Schutzstatus, der über die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume hinausgeht. Weitere Ausführungen sind der Begründung unter I.2.7 Denkmale, Wasser- und Landschaftsschutzgebiete zu entnehmen.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

4.1 Umweltbelange

Artenschutz

Nach den vorliegenden Erkenntnissen, dem Gutachten und nochmaligen Überprüfungen durch die Untere Naturschutzbehörde liegen keine Anhaltspunkte vor, die vermuten lassen, dass artenschutzrechtliche Belange den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind die Verbote des § 44 BNatSchG zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung und durch eine ökologische Baubegleitung entsprochen werden. Gemäß dem Vorschlag des Gutachters ist im Zuge der weiteren Planungsphasen für das ehemalige Grundstück Bergedorfer Straße 59 ein Ersatzniststättenkonzept erforderlich. Eine gutachterliche Untersuchung ist z.B. vor dem Rückbau der Gewerbebebauung und für deren Baufreimachung erfolgt, wonach keine Ausnahme vom Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) erforderlich war.

Im Verlauf der Untersuchungen konnten drei Fledermausarten (Zwerg- und Mückenfledermaus, Abendsegler) festgestellt werden, die das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat nutzten oder es überflogen. Da es sich gemäß der vorliegenden Untersuchung nur um potenzielle (geeignete) Lebensstätten handelt, die nicht vom Lebensstättenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG erfasst sind, war im Rahmen des Bebauungsplanes keine Befreiung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Sollten hingegen künftig Quartiere festgestellt werden, sind diese Bestimmungen nach Überprüfung aller Alternativen anzuwenden.

Es lagen auch keine Anhaltspunkte für die Untersuchung von Reptilien, wie Zauneidechsen und Ameisen, vor. Weitere Untersuchungen dazu sind nicht erforderlich. Der Bebauungsplan hat nur zu ermitteln und einzustellen, wie geschehen, was an Tierarten und Lebensräumen tatsächlich vorhanden ist. Es besteht nicht die Verpflichtung, ein lückenloses Arteninventar für den Bebauungsplan zu erstellen.

Grünfestsetzungen

Unter Beachtung der Klimaauswirkungen und den Anforderungen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist neben der Begrenzung der versiegelten Flächen die Pflanzung bzw. der Erhalt von Bäumen vorgesehen. Damit sollen den aktuellen Herausforderungen folgend und auch den Ansprüchen der hier vorzufindenden Arten (Brut- und Nahrungshabitate Vögel, Fledermäuse usw.) städtebaulich Rechnung getragen werden.

Dem gekennzeichneten Obstbaumsiedlungsgebiet und der landschaftlichen Prägung wird durch die textliche Festsetzung von Obstbäumen auf den Grundstücken entsprochen. In Kombination mit den großzügig überbaubaren Grundstücksflächen ist eine flexible und praktikable Bebauung möglich, die auch zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes bei Neubebauungen beitragen kann. Außerdem sind vorhandene Bäume von mindestens gleicher Qualität anzurechnen, so dass diese Grünfestsetzung in erster Linie erhaltenden und schützenden Charakter hat sowie den gestalterischen Freiraum nicht unnötig einschränkt. Zudem werden im Plangebiet Nutzungsmaße festgesetzt, die unversiegelte Flächen und Freiflächen für eine direkte Begrünung verbunden mit dem Boden ermöglichen. Unter Berücksichtigung des privaten Belangs wurde deshalb auf eine Dach- und Fassadenbegrünung zugunsten der Begrünung durch Bäume verzichtet.

Die Anlage von monotonen, ungestalteten Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken soll durch die zusätzliche textliche Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen begegnet werden. Eine Gliederung ebenerdiger Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen durch Baumpflanzungen sichert das Ziel des durchgrünten Charakters des Siedlungsgebietes. Neben dem städtebaulich gestalterischen Aspekt leisten Baumpflanzungen auf größeren Stellplatzanlagen im Sinne der Klimawirksamkeit auch einen Beitrag zur Reduzierung der Aufheizung. Dieses Ziel kann unter Abwägung des privaten Belangs der Funktionalität größerer Stellplatzanlagen auch mit der Festsetzung von (Laub-) Bäumen erreicht werden.

Entsprechend der Funktion und Grundstücksstruktur ist insbesondere für den Einzelhandel eine Konzentration von Stellplatzanlagen zu erwarten. Durch die Festsetzung zur Gliederung größerer Stellplatzanlagen durch Bäume könnte auch mit der Anpflanzung von (Laub-)Bäumen ein zusätzlicher Aufwand entstehen, dieser private Belang soll jedoch gegenüber dem öffentlichen Belang, der in der Fortsetzung des insgesamt durchgrünten Charakters des Siedlungsgebietes Kaulsdorf besteht, zurückgestellt werden. Angesichts der integrierten Lage des vorhandenen und gesicherten Gewerbes in Wohnortnähe wird die Stadt der kurzen Wege begünstigt, zusätzlicher motorisierter Individualverkehr und somit großflächige Stellplatzanlagen können im Sinne des Klimaschutzes vermieden werden.

Die textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Obstbäumen bzw. Bäumen sind verbunden mit dem Hinweis auf die Anwendung der Pflanzlisten in der Begründung. Bei nötigen Neupflanzungen beinhaltet der empfehlende Charakter der Pflanzlisten die Möglichkeit auf die konkrete Situation sowie die Gestaltungsabsichten bei der Planverwirklichung flexibel reagieren zu können.

Die getroffenen Pflanzfestsetzungen stellen angesichts des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes und des qualitätsvollen, durchgrünten Wohnstandortes auch unter Berücksichtigung der angestrebten Funktion keine unzumutbare Einschränkung der Gestaltungs- und Verwertungsabsichten der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer dar. Die festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsbindungen erfordern auch

keine Aufwendungen, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III A für das Wasserwerk Kaulsdorf. Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten, weshalb eine textliche Festsetzung zur Versiegelung von Kfz-Stell- und Verkehrsflächen nicht erforderlich ist. Zur frühzeitigen Information bei der Vorhabenplanung wurde die Begründung (I.2.7 Denkmale, Wasser- und Landschaftsschutzgebiete) zur Beachtung der Schutzbestimmungen sowie dem Umgang mit dem Niederschlagswasser hinsichtlich der Minimierung der Versiegelung und möglicher zu ergreifender Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung ergänzt.

Bei der Niederschlagsentwässerung auf den bereits überwiegend bebauten Grundstücken geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zum Maß der Nutzung, der offenen Bauweise und in Übereinstimmung mit dem LaPro von einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung aus.

Nur in der Chemnitzer Straße ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Die in den Straßen des Plangebietes verlaufenden Schmutzwasserkanäle stehen nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz nicht für die Aufnahme von Regen- bzw. Niederschlagswasser zur Verfügung.

Es ist festzustellen, dass für den überwiegenden Teil des Plangebietes kein Anschluss an den Regenwasserkanal vorhanden ist und bereits im Bestand auf den Grundstücken vor Ort versickert werden muss. Zudem stehen weder ein Altlastenverdacht noch die vorzufindenden sandigen Böden mit ihrer äußerst hohen Wasserdurchlässigkeit der Versickerung auf den Grundstücken entgegen.

Jedoch ist der zu erwartende höchste Grundwasserstand für die Planung von Versickerungsanlagen innerhalb der Schutzzone III A zu verwenden. Dieser zu erwartende höchste Grundwasserstand beträgt in geringen Teilen des Plangebietes minimal 36,3 m und die Geländeoberkante minimal 37 m und begründete in Verbindung mit der Lage im Wasserschutzgebiet die Notwendigkeit einer Untersuchung zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung im Plangebiet (weitere Ausführungen in I.3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung).

Mit dem Fachgutachten Regenwasser wurde der grundsätzliche Nachweis auf der Stufe des Bebauungsplanes zum möglichen Umgang mit dem Regenwasser in der Wasserschutzzone III A erbracht. Bereits im Bestand wird das anfallende Regenwasser vor Ort versickert. Eine Ausnahme bildet die Chemnitzer Straße, in der ein Regenwasserkanal verläuft, in den auch die anliegenden Grundstücke gemäß den geltenden Bestimmungen einleiten können.

Die Versickerung über Mulden stellt aus Sicht des Gutachters die optimale Lösung dar. Eine Gefahr, dass nicht ausreichend Versickerungsmulden angelegt bzw. in der Trinkwasserschutzzone genehmigt werden könnten, um die Regenwasserproblematik im Plangebiet zu lösen, besteht auch auf Grund der geringen Nutzungsmaße und der anstehenden sandigen Böden nicht. Darüber hinaus können unter Beachtung der konkreten Gegebenheiten auf den Grundstücken und der Minimierung der Versiegelung weitere Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser (Regenwasserrückhaltung z.B. durch Dachbegrünung) ergriffen und im Rahmen der Projektplanung eingeordnet werden. Von den gewählten konkreten Maßnahmen hängt es ab, ob für die vorgeschlagenen und dann ggf. noch nötigen Mulden eine wasserbehördliche Genehmigung notwendig wird. Wobei der Ansatz der Vermeidung von Versiegelung, die Verwendung von

wasserdurchlässigen Materialien (soweit diese zulässige sind) und Gefälleausprägung hinsichtlich ggf. auftretender Starkregenereignisse zusätzliche mögliche Maßnahmen darstellen.

Auf Grundlage der vorzufindenden Gegebenheiten und des vorliegenden Gutachtens geht der Bebauungsplan davon aus, dass das anfallende Regenwasser vor Ort sowohl auf den Grundstücken als auch auf den geplanten Straßen versickert wird. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Bewältigung des anfallenden Regenwassers sind nicht erforderlich.

Lärm und Verkehr

Auf Grund der Lärmvorbelastung durch die Chemnitzer Straße stellt die Festsetzung des Mischgebietes mit dem sich anschließenden allgemeinen Wohngebiet und den Gemeinbedarfsnutzungen im Sinne des lärmrobusten Städtebaus eine Abstufung unterschiedlich störanfälliger Baugebiete zur Lärmquelle hin dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bereits baulich genutzten Bereich. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen befinden sich in einem bestehenden Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Es besteht somit die Verpflichtung der gegenseitigen Rücksichtnahme auf Grund des bestehenden Nebeneinanders. Sowohl die gewerblichen Nutzungen haben durch die sensiblen Nachbarnutzungen als auch die Wohnnutzung auf die gewerblichen Vorbelastungen im Gebiet Rücksicht zu nehmen. Dies ging in die planerische Entscheidung zur Gebietskategorie ein. Unter Beachtung des städtebaulichen Ziels und des bestehenden baulichen Nutzungsrechts wurde für die Teilfläche entlang der Chemnitzer Straße ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Lärmvorbelastung auf der Chemnitzer Straße führte unter Zuhilfenahme der Prognosewerte und den daraus abgeleiteten und im schalltechnischen Gutachten ermittelten Belastungen zu den notwendigen Festsetzungen. In diese Betrachtungen sind auch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen hinsichtlich des damit verbundenen An- und Abfahrverkehrs eingeflossen. Entlang der Chemnitzer Straße sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzfestsetzungen erforderlich, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die vorzufindenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet stellen sich als Gewerbebetriebe dar, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus gehende gutachterliche Ermittlungen zu den bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen bzw. der Tankstelle sind nach nochmaliger Prüfung nicht erforderlich. Die Prüfung der Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen erfolgt unabhängig davon auf der Ebene der Vorhabenplanung und -genehmigung, so z.B. für den Lebensmittelmarkt und auch für die Tankstelle. Mit dem Antrag zur Errichtung der Tankstelle wurde ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt und entsprechende Maßnahmen durch den Schallschutzgutachter in Bezug auf die sensible angrenzende Wohnnutzung vorgegeben. Für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wurden diese Maßnahmen Gegenstand der Baugenehmigung. Dazu gehören neben der errichteten Lärmschutzwand u.a. auch die Einschränkung lärmintensiver Nutzungen (Wasch- und Pflegebetrieb sowie des Staubsaugens) zur Nachtzeit.

Zusätzlich sind Anlagen gemäß § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

In der Einzelfallentscheidung zu einem konkreten Bauvorhaben ist zusätzlich § 15 BauNVO zu beachten. Denn auch eine gemäß der Baugebietskategorisierung an sich allgemein zulässige Nutzung kann im Einzelfall nach § 15 BauNVO unzulässig sein, wenn von ihr Belästigungen oder Störungen ausgehen können oder es dieser ausgesetzt ist, die unzumutbar sind. Dies trifft insbesondere für zukünftige gewerbliche Nutzungen innerhalb des Mischgebietes zu.

Mit der Einordnung eines Mischgebietes in der im FNP ausgewiesenen gemischten Baufläche entlang der Chemnitzer Straße wird sowohl auf die bestehenden Vorbelastungen als auch auf das bestehende Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen im Bebauungsplan in angemessener Art und Weise reagiert.

Im schalltechnischen Gutachten wurde die Abmessung der geplanten Sporthalle in zwei verschiedenen Ausrichtungen mit einem zugeordneten Standort auf dem Grundstück vorgenommen. Durch diese Annahmen kam der Gutachter zum Ergebnis, dass keine besonderen Anforderungen an die bauliche Gestaltung der Halle, wie beispielsweise die Verwendung von Außenbauteilen mit erhöhter Schalldämmung oder der Verzicht auf eine natürliche Be- und Entlüftung über Fassaden und/oder Dachöffnungen bestehen. Im Bestand grenzen an den Sporthallenstandort sensible Nutzungen an. Deshalb wurde im Bebauungsplan die Lage der Sporthalle abgeleitet aus dem schalltechnischen Gutachten durch Planeintrag bestimmt.

Für den Vereins- und Freizeitsport ist sicherzustellen, dass der Spielbetrieb in der Halle spätestens um 21.30 Uhr zu beenden ist. Dies trägt dazu bei, dass auch außerhalb des Sporthallengrundstücks die Belastungen minimiert und sich in einem zumutbaren Rahmen bewegen. Die Einflussnahme auf die Nutzungszeiten und die Wechselhäufigkeiten kann durch entsprechende Regelungen in der Hallenordnung durch das Bezirksamt als Eigentümerin erfolgen. Für die Sporthalle konnte von weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß schalltechnischem Gutachten abgesehen werden.

Die Auswirkungen des zusätzlich durch die Planung erzeugten Verkehrs waren in schalltechnischer Hinsicht zu bewerten. Wie dem schalltechnischen Bericht zu entnehmen ist, wurde auftragsgemäß für die Berechnungen des Fahrzeugverkehrs auf die verkehrlichen Untersuchungen zurückgegriffen, die den An- und Abfahrverkehr der geplanten Nutzung in die Betrachtung einbezieht. Hierfür wurde die vom Verkehrsgutachter ermittelte Verkehrserzeugung durch Kita und Sporthalle zu Grunde gelegt. Es konnte mit den Berechnungen der Nachweis erbracht werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Zusätzlich ist hier auf die bestehende Vorbelastung, durch die Verbindungsfunktion der Straßen sowie mit den von 2019 für die Bergedorfer Straße belegbaren und durch die Anwohnerschaft selbst vorgetragenen Durchgangsverkehr hinzuweisen. Dennoch werden die Annahmen seitens der Anwohnerschaft in Frage gestellt. Die dazu vorgetragenen Argumente wurden im Einzelnen nochmals geprüft, dies führte jedoch zu keinem anderen Ergebnis.

Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen z.B. der Waldstraße im Plangebiet sind gemäß § 2 Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) Immissionsgrenzwerte zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Verkehrsgeräuschen einzuhalten. Für reine und allgemeine Wohngebiete gilt ein Beurteilungspegel für den Tag von 59 dB(A) und 49 dB(A) nachts. Die Grenzwerte stehen für die Abgrenzung zwischen nicht schädlichen und schädlichen Umwelteinwirkungen. Diese Grenzwerte werden innerhalb des Plangebietes im gesamten Abschnitt

der Waldstraße, auch unter der Annahme des schlechtesten Falls, gemäß schalltechnischem Bericht nicht erreicht. Auch die in der verbindlichen Bauleitplanung heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005) werden bei Betrachtung des Gesamtverkehrs in der Waldstraße eingehalten.

Der durch die Planung zusätzlich erzeugte Verkehr wird sich im Verhältnis zum Bestand erhöhen. Vor dem Hintergrund der mehrfach beschriebenen Grundbelastung des Gebietes ist jedoch nicht von einer unzumutbaren oder die gesunden Wohnverhältnisse beeinträchtigenden Mehrbelastung auszugehen. Nochmalige Untersuchungen zur Geräuschentwicklung auf nasser Fahrbahn durch eine fehlende Entwässerung und vollflächige Versiegelung waren nicht erforderlich. Der Bebauungsplan hält für die nötige Einordnung der Entwässerung der öffentlichen Straßen ausreichende Breiten vor und legt auch keine vollflächige Versiegelung fest. Der Nachweis für die Regenentwässerung der Straßen wurde im Rahmen des Bebauungsplanes erbracht und ist nach fachlicher Einschätzung der für den Straßenbau zuständigen Fachbehörde innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen integrierbar. Auf die ausführlichen Erläuterungen der Begründung zum Regenwasser-, Verkehrs- und Schalltechnischen Gutachten (I.3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung) und weiter Ausführungen zum Lärmschutz (II.3.4 Lärmschutz) ist hier zu verweisen.

Die für die Regenentwässerung der Straßen ggf. nötigen Maßnahmen können bei einem Ausbau der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt werden. Ebenso können neue geräuschärmere Belagsarten oder neue Fahrbahnbeläge einen wesentlichen Beitrag zur Lärmverringerung leisten, weil diese im Gegensatz zum Bestand keine Schlaglöcher aufweisen.

Neben den bereits oben ausgeführten Untersuchungen war es nötig zu prüfen, ob der durch die Planung verursachte zusätzliche Verkehr zu bewältigen ist. Da der Knoten Chemnitzer Straße/Heerstraße bedingt durch die Verbindungsfunktionen der Straßen bereits im Bestand kritisch in der Bewältigung des Verkehrsaufkommens einzuschätzen ist, wurde dieser Knoten untersucht. Denn der Rückstau dort führt auch zu Einschränkungen am Knoten Chemnitzer Straße/Bergedorfer Straße. Obwohl zu diesem Zeitpunkt keine Angaben der Belegungszahlen für den Knoten Chemnitzer Straße/Bergedorfer Straße vorlagen, wurde von der zuständigen Senatsverkehrsverwaltung die fachliche Einschätzung vorgenommen, dass der durch die Planung erzeugte zusätzliche Verkehr im Verhältnis zum Bestand keine nennenswerten verkehrlichen Auswirkungen haben wird. Zudem wurde gleichzeitig auf die geplante Umgestaltung und Erneuerung der Chemnitzer Straße verwiesen, die wesentliche Entlastungen mit sich bringen wird.

Es ist festzustellen, dass der zukünftige Verkehr auf den zur Verfügung stehenden öffentlichen Verkehrsflächen zu bewältigen ist. Aus der vorhabenbedingten Veränderung der Verkehrslärmsituation leitete sich kein Festsetzungsbedarf ab. Für den Betrieb der Sporthalle ist der wegemäßige Ausbau der Verbindung zwischen Ulmen-Grundschule und Sporthalle erforderlich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Die Ziele des Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der Einordnung des allgemeinen Wohngebietes entlang der Chemnitzer Straße mehrfach überprüft. Die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO trägt der Ausweisung des bezirklichen Zentrenkonzept und der dargestellten gemischten Baufläche im FNP Rechnung. Der Bereich um die Chemnitzer Straße ist als etablierter Nahversorgungsstandort ausgewiesen und dient der Ergänzung der Zentrenstruktur. Etablierte

Nahversorgungsstandorte gelten als Vorrangstandorte für die Stärkung der Grundversorgung, weil sie sich in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage befinden. Diese stellen einen wichtigen Baustein für die nicht mobilen Bevölkerungsschichten in Kaulsdorf, durch die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad, dar.

In Ergänzung zur Grundversorgung hat die Entwicklung gewerblicher Nutzungen und von Dienstleistungseinrichtungen für den etablierten Nahversorgungsstandort in diesem Teilbereich hohe Priorität. Die Notwendigkeit einer entsprechenden Sicherung der noch vorhandenen das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen belegt die Nutzungsaufgabe des vormals großflächigeren Baubetriebes auf dem Grundstück Heerstraße 66 (weitere Ausführungen in I.2.4 Geltendes Planungsrecht). Zudem befinden sich in diesem Teilbereich Wohnnutzungen, die es hier auch unter Beachtung der prägenden Umgebungsbebauung und gleichrangig zur gewerblichen Nutzung zu sichern gilt.

Das Mischgebiet trägt sowohl zum langfristigen Erhalt von gewerblichen Nutzungen als auch zur möglichen Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung von gebietsverträglichen, handwerklichen Nutzungen für die Versorgung im fußläufigen Einzugsbereich und gleichrangig dem Wohnen bei. Mit der örtlichen Straßenverbindung liegt dafür eine gute verkehrliche Erschließung vor, die dieses Nutzungsziel unterstützt.

Unabhängig davon, ob die hier anzutreffenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, stellt der Umfang der vorhandenen gewerblichen Nutzungen ein solches Gewicht dar, dass dieses in die planerische Entscheidung zur Festsetzung des Gebietscharakters mit einzustellen ist. Dabei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht dem städtebaulichen Ziel eines etablierten Nahversorgungszentrums und in deren Ergänzung der Entwicklung gewerblicher Nutzungen und von Dienstleistungseinrichtungen entspricht.

Auf Grund der mit der Funktion als örtliche Straßenverbindung vorhandenen Lärmvorbelastung stellt die Festsetzung des Mischgebietes auch im Sinne des lärmrobusten Städtebaus eine Abstufung unterschiedlich störanfälliger Nutzungen zur Lärmquelle hin, dar. Die Beurteilungspegel an der Chemnitzer Straße übersteigen die Orientierungswerte für ein Mischgebiet deutlich, so dass für den als Mischgebiet ausgewiesenen Teil Lärmschutzfestsetzungen auf Grund der Lärmvorbelastung erforderlich sind.

Die Abgrenzung des nördlichen und südlichen Teils des Mischgebietes orientiert sich an der Tiefe des nördlichen Mischgebietes und leitet sich im Süden davon ab. Insbesondere die Tiefe des Grundstücks des Lebensmittelmarktes mit seiner zu der Chemnitzer Straße ausgerichteten PKW-Stellplatzanlage ist hierfür maßgeblich. Auch hier ist die Aufteilung in Verbindung mit dem lärmrobusten Städtebau von den örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Zusätzlich können in Gebietsteilen des Mischgebietes auch erhebliche Unterschiede bezogen auf die Verteilung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe bestehen. Nicht ausgeschlossen ist, dass Teile des Gebietes mehr gewerblich und andere Teile des Gebietes mehr durch Wohnnutzung geprägt sind.

In den westlich gegenüberliegenden festgesetzten Bebauungsplänen XXIII-30a, XXIII-30b erfolgte ebenfalls durch eine Abstufung unterschiedlich störanfälliger Nutzungen die Beachtung der Vorbelastung durch die Chemnitzer Straße. Dort wurden allgemeine und reine Wohngebiete für die

langfristige Entwicklung vorgesehen und mit den Festsetzungen zu diesem Zeitpunkt andere Ziele als im Bebauungsplan 10-15 verfolgt. Dies liegt begründet in der Bestandssituation und den aktuellen Zielvorstellungen in Verbindung mit dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Lebensmitteleinzelhandel bleibt durch die vorgenommene Gebietsausweisung als Mischgebiet und die Einschränkung der Sortimente weiterhin allgemein zulässig. Bei dem vorhandenen Lebensmittelmarkt handelt es sich auf Grund der genehmigten Geschossfläche von rund 1.660 m² und Verkaufsfläche von 1.040 m² um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Dieser genießt auf Grundlage der erteilten Baugenehmigung Bestandsschutz. Mit einem Neubau oder einer Erweiterung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist durch den Antragsteller, die Antragstellerin der Nachweis zu führen, dass keine negativen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO erkennbar sind. Eine anderweitige Festsetzung zur Sicherung des großflächigen Einzelhandels soll auch unter Abwägung des privaten Belangs am Erhalt des bestehenden baulichen Nutzungsrechtes nicht vorgenommen werden. Dies liegt begründet in der Funktion als etablierter Nahversorgungsstandort, der die Zentrenstruktur (Stadtteil-, Ortsteil-, Nahversorgungszentren) durch die wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage nur ergänzen soll. Zudem besteht nach bezirklichem Wirtschaftsflächenkonzept das Ziel der behutsamen Bestandspflege für die gewerblich genutzten Flächen und es soll für den dringend benötigten Wohnungsbau auch eine Mischnutzung mit dem Wohnen möglich sein.

Unter Beachtung des städtebaulichen Ziels und des bestehenden baulichen Nutzungsrechts soll an dem Mischgebiet entlang der Chemnitzer Straße festgehalten werden.

Allgemeines Wohngebiet

Für den sich an das Mischgebiet anschließenden Planbereich wurde – ausgenommen die Gemeinbedarfsflächen – ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO eingeordnet. Damit soll die Funktion des Mischgebietes hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten unterstützt werden und es wird gleichzeitig eine Abstufung unterschiedlich störanfälliger Nutzungen hin zur verkehrslärmbelasteten Chemnitzer Straße vorgenommen. Die Abgrenzung zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet wurde entgegen der großzügigeren Ausweisung im FNP aus der Örtlichkeit und der Vorprägung abgeleitet.

Allein die Funktion der das Plangebiet tangierenden Heerstraße als Verbindung zwischen der Chemnitzer Straße und Köpenicker Straße im Westen und zum Hultschiner Damm im Osten bringt eine verkehrliche Vorbelastung mit sich. Weitere verstärkende Belastungen sind den eingegangenen Stellungnahmen zu entnehmen. Darin wird auf die nördlich der Heerstraße gelegene KGA Kaulsdorfer Busch und deren Besucherinnen und Besucher sowie den Badeverkehr zu den Kaulsdorfer Seen hingewiesen. Ebenso wird für die Bergedorfer Straße ein erheblicher Durchgangsverkehr vorgetragen, der mit der Umfahrung der Lichtsignalanlage an der Kreuzung Chemnitzer Straße/Ulmenstraße sowie dem Hol- und Bringverkehr von/zur Ulmen-Grundschule und der dortigen Kita begründet wird. Diese höhere Belastung für den östlich der Chemnitzer Straße gelegenen Teil der Bergedorfer Straße belegen auch die Verkehrszählungen von 2019. Die Vorbelastungen werden zusätzlich deutlich, weil verkehrsbehördliche Maßnahmen auf Drängen der Anwohnerschaft zur Verkehrsberuhigung vorgenommen wurden.

Es besteht demzufolge bereits eine Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm, auf die der Bebauungsplan angemessen reagiert. Auf Grund der Vorbelastung durch den Durchgangsverkehr wurde hier der Planung eines allgemeinen Wohngebietes der Vorrang eingeräumt und anders als

in den gegenüberliegenden reinen Wohngebieten der Bebauungspläne XXIII-30a, XXIII-30b entschieden.

Verkehrsflächen, Notwendigkeit von PKW-Stellplätzen

Der Bebauungsplan sichert einen ausreichend dimensionierten Straßenraum, der das zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigen kann. Die Aufteilung der Verkehrsflächen wird nicht durch den Bebauungsplan vorgenommen, so dass weitergehende Maßnahmen, wie z.B. die Einordnung eines Fußgängerüberweges oder die Ausbildung von Kreuzungspunkten mit späterer Lichtsignalisierung ermöglicht werden. Auf der Ebene der Ausführungsplanung sind die nötigen Maßnahmen, wie auch die ökologischen Belange und die Erfordernisse nach einer möglichst kostensparenden Erschließung zu berücksichtigen.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sollten auf Flurstücken, die sich bereits im Fachvermögen des Straßenbaulastträgers befinden bzw. teilweise auf der Brachfläche (damals im Besitz des Liegenschaftsfonds Berlin), eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert werden. Mit dieser Wegeverbindung sollte sowohl das Gemeinbedarfsgrundstück zusätzlich fußläufig erschlossen als auch der gemäß LaPro im Plangebiet dargestellten linearen Verbindung mit der Signatur Verbesserung und Neuanlage eines Grünzuges gefolgt werden. Ein Grünzug soll auf Grund der geringen Breite und der angrenzenden baulichen Nutzungsrechte nicht umgesetzt, sondern durch eine Wegeverbindung zu den nördlich angrenzenden Grünräumen gesichert werden. Diese Wegeverbindung wurde innerhalb des Verfahrens als Ziel aufgegeben, jedoch mit der zusätzlichen Aufnahme der Sporthalle und nochmaliger Prüfung des Baumbestandes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ wieder aufgenommen. Durch die Breite des zur Verfügung stehenden Grundstücksteils für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde auf den Planeintrag Radweg verzichtet. Hier waren die Anforderungen der nötigen Beleuchtung und an die dezentrale Regenentwässerung für den Fußweg auf den zur Verfügung stehenden Flächen nicht vereinbar mit der Einordnung eines Radwegs.

Zum Schutz des prägenden Baumbestandes wurde an der nordwestlichen Wegeverbindung die nicht überbaubare Grundstücksfläche durch die Zurücksetzung der Baugrenze aufgeweitet. Die Naturdenkmale wurden nochmals lagemäßig überprüft und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Naturdenkmale stehen auf privaten Grundstücken nördlich der zukünftigen Wegeverbindung. Der Ausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann nur in Abhängigkeit von den Naturdenkmalen und unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände der Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen erfolgen.

Für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wurde in der Fichtenstraße ein Wendehammer erforderlich. Zum Schutz der Naturdenkmale am Ende der Fichtenstraße und um private Wohngrundstücke nicht in Anspruch nehmen zu müssen, wurde auf dem Gemeinbedarfsgrundstück Kita ein Stich zum Wenden eingeordnet. Die Einordnung der Stichstraße erfolgte auf Grundlage der Vorgaben aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen.

Im Land Berlin besteht keine Nachweispflicht für PKW-Stellplätze auf den Grundstücken. Dennoch werden auf dem Kita-Grundstück neben den Fahrradabstellplätzen PKW-Stellplätze vorgehalten, die über die Annahmen des Verkehrsgutachters hinaus gehen. Für öffentlich zugängliche Gebäude sind Fahrradabstellplätze und für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen PKW-Stellplätze vorzuhalten. Dabei handelt es sich um einen PKW-Stellplatz der auf dem Sporthallengrundstück

einzuordnen ist. Dieser und die Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen ausgehend vom Sporthallengrundstück durch die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden können.

Unabhängig davon können in den Straßenverkehrsflächen Stellplätze für PKW eingeordnet werden. Bei einem Ausbau, der wie die Einteilung der Straßenverkehrsfläche selbst nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, ist dies zu berücksichtigen. Dies bezieht sich auch auf die Einordnung eines sicheren Weges von der Ulmen-Grundschule zur Sporthalle. Die dafür erforderlichen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden mit untersucht, so dass der grundsätzliche Nachweis für deren Umsetzung im Bebauungsplan geführt wurde. Der Bebauungsplan selbst nimmt diese Umsetzung jedoch nicht vor, setzt diese im Einzelnen auch nicht fest, so dass geeignete auch von den Gutachten abweichende Maßnahmen in Folge des Sporthallenbaus ergriffen werden können. Dazu zählen auch verkehrsbehördliche Anordnungen zur Verkehrsberuhigung.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Gegensatz zu dem allgemeinen Wohngebiet wurde im Mischgebiet der Funktion folgend ein etwas höheres Nutzungsmaß festgesetzt. Die Nutzungsmaße bleiben hinter den für Mischgebiete zulässigen Obergrenzen nach dem zum Zeitpunkt der Auslegung geltenden § 17 BauNVO (i.V.m. § 25 e BauVNO) auf Grund der angrenzenden Kleinteiligkeit zurück. Entlang der Chemnitzer Straße sind bereits Gebäude vorhanden, die der überörtlichen Funktion der Straße auch mit der Baumasse und Geschossigkeit folgend, eine dreigeschossige Bebauung aufweisen. Auch in den Bebauungsplänen jenseits der Chemnitzer Straße erfolgte die Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung.

Für die dreigeschossige Bebauung entlang der Chemnitzer Straße bestehen ausreichend Beispiele, die in Bezug auf die Funktion als etablierter Nahversorgungsstandort auch innerhalb des Plangebietes städtebaulich verfolgt werden sollen. Dies eröffnet gegenüber der angrenzenden kleinteiligen Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet die Möglichkeit, gemäß der vorzufindenden Struktur entlang der Chemnitzer Straße auch andere Wohnformen zur Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums und der Bevölkerungsdurchmischung gemäß Vorgaben des StEP Wohnen 2030, der BerlinStrategie und des bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes zuzulassen.

Im allgemeinen Wohngebiet soll der prägende Ortsbildcharakter, welcher weitestgehend durch eine Einfamilienhausbebauung mit kleinteiligen Bebauungsstrukturen und hohem Grünanteil geprägt ist, erhalten werden. Die zweigeschossige Bebauung verbunden mit der GRZ von 0,2 entspricht dabei gleichzeitig den Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Möglichkeit zur Umsetzung zeitgemäßer Wohnvorstellungen. Kombiniert ist die Festsetzung mit einer abweichenden Bauweise, die unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände eine Gebäudelänge von maximal 15 m ermöglicht. Diese Festsetzung dient der Weiterentwicklung der typischen offenen, kleinteiligen Prägung und dem Übergang zum nördlichen Landschaftsraum.

Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulen und Sporthallen, bedürfen zu ihrer Funktionalität und gemäß den Anforderungen an eine moderne Sportstätte einer gewissen Größe. Dies führt dazu, dass die Baukörper von Schulen und Sporthallen sich in kleinteilig bebauter Umgebung abheben. Unter Berücksichtigung der steigenden Einwohnerzahlen und zur dringend erforderlichen, zeitgemäßen und wohnortnahen Versorgung mit Grundschulplätzen einschließlich Sportunterricht in gedeckten Anlagen, sind abgeleitet von den im Land Berlin verwendeten Typensporthallen

Baukörperhöhen von maximal 12 m für die Sporthalle erforderlich. Den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung folgend, werden hier den Belangen des Bildungswesens sowie von Sport und Freizeit ein höheres Gewicht eingeräumt als es dem Erhalt des prägenden Ortsbildcharakters zukommt. Unter Würdigung der kleinteiligen, aufgelockerten baulichen Strukturen auf den umgebenden Einfamilienhausgrundstücken wurde auf eine größere Flexibilität für die Sporthalle verzichtet und die Begrenzung der maximalen Höhe und der maximalen Abmessung in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die so definierte Lage und Ausdehnung der Sporthalle und dem weiteren Ausschluss von baulichen Nutzungen (Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wurde sowohl dem hohen Grünanteil des Ortsteiles entsprochen als auch mittels Entfernung zu den Wohnnutzungen eine Verschattung der kleinteiligen Nachbarbebauung entgegengewirkt.

4.4 Soziale Infrastruktur

Erforderlichkeit der Kita und deren Auswirkungen

Gemäß dem Sozialen Infrastrukturkonzept (SIKo) des Bezirkes ist langfristig auf Grund des hohen Bedarfs an Kita-Plätzen in der Bezirksregion Kaulsdorf die prioritäre Entwicklung des Vorhaltestandortes Bergedorfer Straße 59/Waldstraße erforderlich. Auf einer Teilfläche des ehemaligen Grundstücks Bergedorfer Straße 59, ausgerichtet zur Fichtenstraße, sieht der Bebauungsplan bereits seit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ vor. Die Bereitstellung eines derartigen Angebotes trägt neben dem gesetzlich geregelten Versorgungsanspruch auch zur Sicherung der Wohnqualität durch die Vorhaltung von Gemeinbedarfsangeboten in Wohnortnähe bei. Deshalb soll an der Kita innerhalb des Bebauungsplanes auch unter Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen festgehalten werden. Auch wenn es sich bei der Kita „Traumzauberland“ nur, wie vorgetragen, um die Verlagerung einer bestehenden Einrichtung handeln sollte, so gewährleistet die Einbindung in das Netz der vorhandenen und geplanten Kitas in Kaulsdorf-Süd mittel- bis langfristig ein wohnortnahes Angebot mit dringend erforderlichen Kita-Plätzen, unter Beachtung des Einwohnerzuwachses, insbesondere für junge Familien.

Wie unter I.2.8 Altlasten zu entnehmen ist, liegen, entgegen den Einwendungen, keine konkreten Hinweise für schädliche Bodenveränderungen vor und das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster erfasst. Unabhängig vom Bebauungsplan besteht nach § 2 Abs. 1 Berliner Bodenschutzgesetz u.a. bei Eingriffen in den Untergrund und bei Baumaßnahmen eine Melde- und Auskunftspflicht, sobald Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auf dem Grundstück vorliegen. Diesen könnte dann ggf. mit geeigneten Maßnahmen begegnet werden. Eine Gefährdung insbesondere von Kindern ist bei sach- und fachgerechter Planung nicht zu befürchten.

Die Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen verursacht werden, sind gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Liefer- und Mitarbeiterverkehr, das Bringen und Abholen der Kinder und der Einsatz von LKW für die Kita wurden im Verkehrsgutachten und darauf aufbauend im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt.

Die Beurteilung der Immissionen von Lüftern, Kühlanlagen, Trafogeräuschen u.ä. auf der Ebene des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ jedoch kein konkretes Vorhaben mit derartigen Anlagen fest. Die geforderte Beurteilung derartiger Anlagen ist der Stufe der Planverwirklichung vorbehalten, weil erst im Baugenehmigungsverfahren ein konkretes Projekt bzw. bauliche Anlage vorliegt.

Ebenso wird im Bebauungsplan keine Großküche festgesetzt, so dass Prüfungen nach Geruchsimmissionsrichtlinie oder zu Geruchsbelästigungen entfallen können. Eine Großküche ist im Übrigen auch nicht Gegenstand der Baugenehmigung für die Kita. Zur Versorgung der beabsichtigten Kita und der Kita „Traumzauberland“ in Friedrichshagen ist eine Küche mit 85 m² Nutzfläche geplant, die durch einen Koch und einen Beikoch bewirtschaftet wird. Eine frische Zubereitung von Speisen zur Essensversorgung der Kinder kann eine untergeordnete Nebenanlage darstellen. Im Rahmen des zur Errichtung der Kita nötigen Baugenehmigungsverfahrens sind Umfang und Auswirkungen einer Küche auf Grundlage der Bauordnung Berlin einschließlich z.B. des BImSchG nachzuweisen. Zudem sind die Betreiber selbst bei einer nichtgenehmigungsbedürftigen Anlage nach § 22 BImSchG verpflichtet, dem Stand der Technik entsprechend, technische Anlagen, wie z.B. Lüftungs- und Kühlanlagen, zu verwenden.

Sollten aus Sicht der Anwohnenden erhebliche Belästigungen durch technische Anlagen der Kita und Küche ausgelöst werden, so ist dies zu prüfen und es sind ggf. ordnungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Dies ist nicht Aufgabe und Gegenstand des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan setzt die Nebenanlagen und Müllentsorgung nicht fest, so dass befürchtete Geruchsbelästigungen durch Küchenabfälle und Windeln nicht Gegenstand sein können. Innerhalb des Baufensters können die einzelnen Nebenanlagen eingeordnet werden und unterliegen damit der konkreten Vorhabenprüfung. Gemäß Bauantragsunterlagen erfolgt eine wöchentliche Leerung der Mülltonnen.

Die Fichtenstraße nördlich der Bergedorfer Straße, also der Abschnitt, an dem die Kita errichtet werden sollte, verfügte über keine Wendemöglichkeit. Da hier mit den Naturdenkmalen und durch die privaten Grundstücksflächen auch keine Wendemöglichkeit am Ende der Sackgasse bereitgestellt werden konnte, wurde ein zusätzlicher Wendestich in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung im Bebauungsplan vorgehalten. Dieser Wendestich ermöglicht zusätzlich zur Straßenverkehrsfläche mit 15 m Breite das Wenden von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen.

Erforderlichkeit der Sporthalle und deren Auswirkungen

In den Berechnungen zur langfristigen Versorgung wird die Ulmen-Grundschule mit einer Kapazität von drei Zügen eingestellt. Die alte Sporthalle an der Ulmen-Grundschule wurde zur Mensa umgebaut. Eine Ertüchtigung der alten Mensa und eine Wiederinbetriebnahme/Herrichtung der alten Sporthalle ist unter Beachtung der derzeit anzusetzenden Standards nicht möglich. Eine Vergrößerung durch An- und Umbau o.ä ist unter Beibehaltung der schulisch notwendigen Räumlichkeiten bzw. mangels Fläche auch für die langfristige Dreizügigkeit unrealistisch. Die Notwendigkeit, ein Ersatz für die Sporthalle in räumlicher Nähe der Ulmen-Grundschule zu finden, besteht deshalb auch langfristig.

Vor Errichtung der Sporthalle im Plangebiet wurden die Kinder per Bus-Shuttle in eine andere Sporthalle gefahren. Der Transport an andere Sporthallen war für die Schülerinnen und Schüler eine erhebliche Belastung im Schulalltag. Der Schulsportunterricht konnte zudem nicht im vorgegebenen Umfang stattfinden, da die Fahrzeiten zu berücksichtigen waren. Die Nutzung von Sporthallen an anderen Schulen schränkt auch den zur Verfügung stehenden Bedarf an Sportstunden für diese erheblich ein. Für die zeitweise vierzügig geführte Ulmen-Grundschule besteht entsprechend Musterraumprogramm des Landes Berlin der Bedarf von drei Hallenteilen. Für die langfristig anzunehmenden drei Züge wäre eine Sporthalle mit zwei Hallenteilen auskömmlich.

Der Neubau von Schulen und dazugehörenden Sporthallen dient vorrangig der Deckung des Bedarfs in den jeweiligen Prognoseräumen mit deren Einzugsbereichen. Die in den benachbarten Ortsteilen errichteten bzw. zu errichtenden Sporthallen sind für den dortigen Schul- sowie Freizeit- und Vereinssport ausgelegt.

Mit der ehemaligen Brachfläche Bergedorfer Straße 59 stand eine landeseigene Fläche in ca. 550 m Entfernung und in ausreichender Größe für die Einordnung einer Sporthalle für die Ulmen-Grundschule zur Verfügung. Dem Belang einer wohnortnahen Grundversorgung mit bedarfsgerechten Angeboten des Bildungswesens und von Sport soll mit dem Sporthallenstandort hier der Vorrang eingeräumt werden, weil in den kleinteilig bebauten Ortsteilen keine anderen geeigneten Flächen in öffentlichem Eigentum auch auf Grund der Grundstücksverhältnisse zur Verfügung stehen.

Die Planung von Sporthallen berücksichtigt regelmäßig neben den Erfordernissen des schulischen auch die des außerschulischen Sports zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Infrastruktur sowie der effektiven Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und der finanziellen Ressourcen. Die Doppelnutzung stellt ein wohnortnahes Angebot dar. Es werden so weite Anfahrtswege eingespart und allen sozialen Schichten die Möglichkeit gegeben, Sport ausüben zu können. Deshalb wurde im Bebauungsplan über den langfristigen Bedarf der dreizügigen Ulmen-Grundschule hinaus eine Drei-Felder-Sporthalle gemäß Typenprojekt des Landes Berlin mit dazugehörender Tribüne mit 199 Plätzen eingestellt.

Dafür wurde im Bebauungsplan die maximal überbaubare Grundstücksfläche und Höhe der Sporthalle per Planeintrag vorgenommen, die ermöglichen, dass eine derartige Typensporthalle errichtet werden kann. Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schulen und Sporthallen, bedürfen zu ihrer Funktionalität einer gewissen Größe. Dies führt dazu, dass die Baukörper von Schulen und Sporthallen sich in kleinteilig bebauter Umgebung abheben. Unter Berücksichtigung der steigenden Einwohnerzahlen und zur dringend erforderlichen, zeitgemäßen und wohnortnahen Versorgung mit Grundschulplätzen, zu denen auch der übliche Sportunterricht zählt, sind Baukörperhöhen von maximal 12 m für die Sporthalle erforderlich.

Um die angenommene Lage der Sporthalle auf dem Grundstück zu gewährleisten und so ohne weitere Festsetzungen zum Schallschutz die allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohnverhältnissen zu sichern, war eine Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen erforderlich. Über die Baugrenzen sollen unabhängig von der konkreten Ausgestaltung und Ausrichtung der Sporthalle die nötigen Abstände zwischen Sporthalle und den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen gewährleistet werden. Gemäß den weiteren Anforderungen an die Funktion der Sporthalle besteht auf der Stufe der Planverwirklichung die Möglichkeit, über die Ausrichtung innerhalb des so gesetzten Rahmens auch unter Berücksichtigung von z.B. ökologischen, klimatischen und energetischen Anforderungen zu entscheiden.

Abgeleitet vom Gestaltungsprinzip eines vorstädtischen, durchgrünten und ortsbildprägenden Siedlungscharakters wurden Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Für den Sporthallenstandort ist dies gemeinsam mit dem engen Baufenster eine Einschränkung in der baulichen Nutzung des Grundstücks. In Bezug auf ggf. auftretende Einzelereignisse (Türenklappen von PKW, Schreien, Rufen) stellt diese Festsetzung gleichfalls eine zusätzliche Maßnahme auf dem Sporthallengrundstück unter Berücksichtigung der Störanfälligkeit der sensiblen Nachbarnutzung dar.

Die Nutzung der Sporthalle ist nach dem vorliegenden Schallschutzgutachten nur bis 21.30 Uhr für den Freizeitsport eingestellt. Dies trägt dazu bei, dass sowohl innerhalb als auch außerhalb des Sporthallengrundstücks die Belastungen minimiert und sich in einem verträglichen Rahmen bewegen. Hierfür wurde von einem Szenario ausgegangen, das an der Obergrenze des zu Erwartenden für eine Drei-Felder-Sporthalle mit 199 Tribünenplätzen ausgeht. Auf die Beschränkung und Einhaltung der Nutzungszeiten, wie auch auf die Wechselhäufigkeit, kann durch entsprechende Regelungen in der Hallenordnung bzw. bei der Vergabe hingewirkt werden, was durch das Bezirksamt als Eigentümerin gegeben ist.

Die grundsätzliche Vollziehbarkeit ist auf der Ebene des Bebauungsplanes überprüft worden, die konkrete Ausgestaltung und ggf. nötige Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen bzw. vorzusehen.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt/Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt. Dies entbindet nicht von der Pflicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind für eventuell vorhandene besonders geschützte Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprochen werden. Falls im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten durch Baumaßnahmen beseitigt werden, so sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen oder ggf. die nötigen Befreiungen einzuholen. Der Rückbau z.B. der Gewerbebebauung für die Baufreimachung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, dafür waren keine Ausnahme vom Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Einzelbäume, die auf Grund ihres Stammumfangs den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung oder als Naturdenkmal den dortigen Bestimmungen unterliegen. Ihr jeweiliger Schutzstatus bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unangetastet.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Darüber hinaus wurde mittels Gutachten der grundsätzliche Nachweis der möglichen Regenwasserversickerung erbracht.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die soziale Infrastruktur

Abgeleitet aus dem sozialen Infrastrukturkonzept des Bezirks ist zur Versorgung von Kaulsdorf langfristig eine Kita für 100 Plätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu sichern. Zusätzlich kann durch die Sicherung einer Sporthalle die Stärkung des Grundschulstandortes erfolgen und gleichzeitig für den Freizeitsport zu einem wohnortnahen Angebot beigetragen werden.

Innerhalb der Schulplanungsregion Mahlsdorf/Kaulsdorf besteht auf Basis des aktuellen Schulmonitorings 2022 ein Defizit von 3,5 Zügen, das durch den Neubau der Grundschule Elsenstraße bis zum Schuljahr 2025/26 ausgeglichen werden soll.

Bezüglich des aufgezeigten Defizits an Jugendfreizeiteinrichtungen ist auf den gemäß SiKo geplanten Standort Chemnitzer Straße/Striegauer Straße zu verweisen. Innerhalb des Plangebietes soll wegen der Nähe zu diesem geplanten Standort und der nicht ausreichenden Flächengröße kein weiterer Standort für eine Jugendfreizeiteinrichtung vorgehalten werden. Generell kann der darüber hinaus gehende Bedarf sozialer Infrastruktureinrichtungen auf vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Standorten im Umfeld abgedeckt werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird nicht nur den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen, sondern auch ein Beitrag zur langfristigen Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen geleistet. Gleichzeitig trägt die Freizeitnutzung der Sporthalle durch die Bereitstellung von Bewegungsräumen in Wohnortnähe zu einem qualitätsvollen Wohnen bei. Zudem können Strukturen für die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und gewerbliche Nutzungen erhalten werden.

Bedingt durch die Lärmbelastungen der Chemnitzer Straße sind in den Bebauungsplan schallschützende Festsetzungen aufgenommen, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. So sind in den betreffenden Bereichen entsprechende Maßnahmen zum baulichen Schallschutz eingestellt, um einen für das Wohnen verträglichen Innenraumpegel und die natürliche Belüftung von Aufenthaltsräumen insbesondere in den Nachtstunden gewährleisten zu können. Die vorhandene Bebauung besitzt Bestandsschutz und der Bebauungsplan greift hier nicht ein.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Das im Rahmen des Bebauungsplanes erstellte Verkehrsgutachten schlägt die Prüfung einer Querungsanlage für die fußläufige Verbindung zwischen Ulmen-Grundschule und Sporthalle auf Grund des vorherrschenden höheren Verkehrsaufkommens auf der Bergedorfer Straße und der regelmäßigen Nutzung durch schutzbedürftige Personen vor. In Abstimmung mit dem Fachbereich Straßen kann diese Empfehlung mittels eines Fußgängerüberweges zum gegebenen Zeitpunkt erfüllt werden, zumal er zusätzlich einen gewissen verkehrsberuhigenden Effekt mit sich bringen würde.

Für den Wendestich in der Fichtenstraße, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und weiterer im Zusammenhang mit der Einordnung der Gemeinbedarfseinrichtungen nötigen Maßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes sind die nötigen Investitionsmittel durch die zuständigen Fachbereiche in den bezirklichen Haushalt im Zusammenhang mit den jeweiligen Maßnahmen einzustellen.

Der geplante geradlinige Ausbau der Waldstraße soll aus Straßenunterhaltungsmitteln erfolgen. Für diesen Ausbau ist bereits gewidmetes Straßenland von ca. 30 m², das sich jedoch noch im privaten Besitz befindet, anzukaufen. Dafür sind Mittel in Höhe von derzeit ca. 150 € zuzüglich Nebenkosten in den bezirklichen Haushalt einzustellen.

Im Rahmen der Clusterung hatte der Bezirk Daseinsvorsorge I (5 Jahre) für das Sporthallengrundstück votiert. Die Entscheidung über die Herauslösung des Treuhandgrundstücks und Übertragung in das Fachvermögen des Bezirks wurde in der Sitzung des Portfolioausschusses am 31.01.2019 getroffen. Die Rückübertragung der ehemaligen Gewerbebrache Bergedorfer Straße 59 an das Land Berlin ist erfolgt. Durch die geradlinige Führung der Waldstraße ergeben sich östlich der Fichtenstraße Bauflächen. Aus diesen wie auch den südlich des Sporthallengrundstücks verbleibenden Bauflächen können Wohnbaugrundstücke gebildet werden, die verwertbar sind.

IV. Verfahren

1. Verfahrenseinleitung

Mit Schreiben vom 24.02.2003 erfolgte die Mitteilung der Planungsabsicht nach Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte die Planungsabsicht als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Das Ziel des 1.0.1 LEP eV, der Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen und schnellstmöglichen Beplanung brachgefallener Bauflächen, wird durch den Bebauungsplan unterstützt.

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) an die zuständige Senatsverwaltung erfolgte ebenfalls am 24.02.2003. Gegen die Planungsabsicht bestanden keine Bedenken. Mit der Chemnitzer Straße als übergeordnete Straßenverbindung sind dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, so dass das Verfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird.

Innerhalb der Verfahrensführung wurde von einer stetigen Information der Senatsverwaltung abgesehen, da unzweifelhaft feststand, dass durch die getroffenen Festsetzungen die gesamtstädtischen Belange zu jedem Zeitpunkt beachtet waren und Änderungen der Verkehrsfläche der Chemnitzer Straße nicht Planungsziel des Bebauungsplans sind.

Am 12.08.2003 wurde die Einleitung des Bebauungsplans 10-15 mit BA-Vorlage Nr. 613/II durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) hat mit Drucksache Nr. 984/V den Beschluss zur Kenntnis genommen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 43, Seite 3837 vom 12.09.2003 bekannt gemacht.

Das Ziel des Bebauungsplanes bestand zu diesem Zeitpunkt in der Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes einschließlich der erforderlichen Erschließung. Auch für die Flächen entlang der Chemnitzer Straße mit den eingestreuten und zu erhaltenden gewerblichen Nutzungen war das Ziel, hier ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Auf einer Teilfläche des Grundstücks Bergedorfer Straße 59 wurde zusätzlich eine Gemeinbedarfsfläche für die Kita vorgehalten. Die Sicherung der Grünverbindung sollte durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Chemnitzer Straße und Heerstraße erfolgen. Dies bot die Möglichkeit einer direkten fußläufigen Anbindung des Kita-Standortes und gleichzeitig eine Grünvernetzung zu den nördlich

angrenzenden Grünräumen. Von der bestehenden Erschließung abweichend wurde nur die geradlinige Anbindung der Waldstraße an die Heerstraße in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.10.2004 - 19.11.2004 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 08.10.2004 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen.

Parallel dazu wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, schriftlich am 11.10.2004 informiert und aufgefordert, sich auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Auswertung der im Rahmen der beiden Beteiligungen vorgetragenen Äußerungen erfolgte fast zehn Jahre später, weil auf der Gewerbebrache ein Wohnbaupotenzial zur Verfügung stand, das in Folge der Bevölkerungsentwicklung zu aktivieren war. Gleichzeitig galt es den ebenfalls wachsenden Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen mit der Vorhaltung der Fläche für eine Kita zu gewährleisten.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

- die Festsetzung von Mischgebietsflächen entlang der Chemnitzer Straße gemäß dem Bestandsschutz der vorhandenen Gewerbe und deren Entwicklung,
- die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes,
- die Notwendigkeit der Sicherung einer Kita und die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt des Bezirkes,
- die Sicherung von Straßenquerschnitten zur Muldenversickerung,
- die Frage der Notwendigkeit öffentlicher bzw. privater Grünflächen im Geltungsbereich für eine zusätzliche Grünvernetzung, auch als Wegeverbindung.

Die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB führte zu planungsrelevanten Änderungen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan insbesondere dem Entfall der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, von reinen Wohngebieten und der Einordnung bzw. Ausweitung eines Mischgebietes entlang der Chemnitzer Straße bis zur Fichtenstraße. Auf den noch im Vorentwurf enthaltenen Feuerwehrstandort auf dem Grundstück Bergedorfer Straße verzichtete die Berliner Feuerwehr zugunsten des Um- und Ausbaus des landeseigenen Gebäudes Kummerower Ring 80.

Mit dem BA-Beschluss Nr. 910/IV am 10.03.2015 und der Kenntnisnahme durch die BVV Drucksache Nr. 1837/VII erfolgte die Auswertung der beiden frühzeitigen Beteiligungen und für das Bebauungsplanverfahren die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.

3. Änderung der Planungsziele und Prüfung nach § 13a BauGB

Der dringende Bedarf einer Schulsporthalle für die in der Nähe des Plangebietes befindliche Ulmen-Grundschule war Anlass der teilweisen Änderung der Bebauungsplanziele. Auf dem

Grundstück der Ulmen-Grundschule sind die Flächen ausgeschöpft, so dass im Umfeld der Grundschule Flächen hinsichtlich der Größe und Geeignetheit geprüft wurden. Mit dem Grundstück Bergedorfer Straße 59, das sich zu diesem Zeitpunkt im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin befand, ist ein ausreichend großes Grundstück in ca. 550 m Entfernung zur Grundschule vorhanden. Für das Grundstück war bisher innerhalb des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 10-15 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einer Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Kita und einer geradlinigen verkehrlichen Anbindung der Waldstraße an die Heerstraße vorgesehen.

Um dem dringenden Bedarf in räumlicher Nähe zur Ulmen-Grundschule nachzukommen, wurde das allgemeine Wohngebiet auf dem Grundstück Bergedorfer Straße 59 verkleinert und damit die Voraussetzung zur Errichtung einer Sporthalle für die Ulmen-Grundschule geschaffen.

Zusätzlich wurde für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge in der Fichtenstraße ein Wendehammer in Form einer Stichstraße auf dem zukünftigen Grundstück der Kita eingeordnet. Dies war für die als Sackgasse ausgeführte Fichtenstraße nötig, weil es an deren Ende die Naturdenkmale zu schützen galt und zusätzlich eine Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen vermieden werden konnte. Die Gemeinbedarfseinrichtungen auf dem Grundstück Bergedorfer Straße 59 waren auch der Anlass, die Wegebeziehung zwischen Chemnitzer Straße und Heerstraße wieder als Ziel in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Zuge der Änderung der Planungsziele war erneut zu prüfen, ob das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen und nutzt das vorhandene öffentliche Erschließungssystem. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB und ist damit dem Innenbereich zuzuordnen. Das Grundstück Bergedorfer Straße 59 soll einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden. Die weiteren Voraussetzungen nach § 13a BauGB sind zu prüfen.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Diese Kriterien müssen kumulativ vorliegen. Ist nur eines der Kriterien nicht gegeben, liegt kein Zusammenhang nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

Auf der westlichen Seite der Chemnitzer Straße stoßen die festgesetzten Bebauungspläne XXIII-30a, XXIII-30b an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-15. Zum weiter südlich gelegenen Bebauungsplan XXIII-30c besteht kein räumlicher Zusammenhang. Die Bebauungspläne XXIII-30 bzw. XXIII-30a, XXIII-30b und XXIII-30c wurden auch nicht im engen, zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 10-15 aufgestellt. Mit den Bebauungsplänen XXIII-30a, XXIII-30b und 10-15 wird auch keine städtebaulich einheitliche Maßnahme oder ein städtebaulich einheitliches Vorhaben verfolgt, so dass kein sachlicher Zusammenhang besteht. Ein sachlicher Zusammenhang ist insbesondere auch nicht aus der Festsetzung der Kita ableitbar, weil diese nicht der Versorgung jenseits der Chemnitzer Straße dient. Die Sporthalle dient sämtlichen umliegenden Wohnnutzungen als Infrastruktureinrichtung. Die Aufstellung der Bebauungspläne XXIII-30a, XXIII-30b ist mit deren Festsetzung abgeschlossen, so dass sich nur noch der

Bebauungsplan 10-15 in Aufstellung befindet. Zudem wurden die Bebauungspläne XXIII-30a, XXIII-30b auch nicht als Bebauungspläne der Innenentwicklung geführt. Die Voraussetzungen zur Anrechnung der Grundflächen dieser Pläne sind nicht gegeben.
Mit den im Bebauungsplan 10-15 geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird die zulässige Grundfläche des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 m² unterschritten.

Es handelt sich um eine Angebotsplanung. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete i.S. BNatSchG) genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren kann nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Darüber hinaus handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der nach § 34 BauGB bereits bebaubar ist.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in das Verfahren einzustellen sind.

Für die teilweise Änderung der Planungsziele und die Führung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB war eine erneute Beteiligung der zuständigen Senatsverwaltung nach § 5 AGBauGB erforderlich. Es bestanden keine Bedenken zu den geänderten Planungsabsichten und zur Verfahrensführung nach § 13a BauGB. Das Verfahren wurde weiterhin nach § 7 AGBauGB geführt.

Mit Änderungsbeschluss Nr. 450/V wurden die neuen Inhalte und die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB am 02.10.2018 durch das Bezirksamt beschlossen und mit der Drucksachen Nr. 1093/VII durch die BVV zur Kenntnis genommen.

4. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit der teilweisen Änderung der Planungsziele für die Sporthalle wurden weitere Anpassungen, Ergänzungen und Konkretisierungen vorgenommen.

Mit Schreiben vom 17.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, auf die Führung des Verfahrens nach § 13a BauGB hingewiesen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Äußerungen führten im Wesentlichen zur Überprüfung und Ergänzung der Aussagen hinsichtlich des Wasserschutzgebietes und der Regenwasserbewirtschaftung, der verkehrstechnischen Erschließung, des Lärmschutzes und der finanziellen Auswirkungen.

Im Ergebnis der Abwägung wurde ein Regenentwässerungskonzept beauftragt, um die dezentrale Versickerungsmöglichkeit (I.3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung)

abzuklären. Gemäß der Forderung der zuständigen Senatsverwaltung wurde eine weitere textliche Festsetzung zur sog. Grundrissbindung nach nochmaliger Prüfung aufgenommen (II.3.4 Lärmschutz). Die zu diesen beiden Themen erfolgten Abwägungen sind dem Punkt II.4.1 Umweltbelange zu entnehmen.

Die mit Stand vom 06.09.2018 vorläufigen Aussagen des Verkehrsgutachtens wurden für die Beteiligung der Behörden verwendet. Die dazu vorgetragenen Hinweise, wie z.B. neu vorliegende Prognosedaten 2030 für den Knotenpunkt Chemnitzer Straße/Heerstraße, die Netzeinstufung gemäß Berliner Systematik, differenzierte Aussagen zum ÖPNV usw. konnten in das abschließende Gutachten vom 06.12.2018 einbezogen werden.

Die vorgenommenen Ergänzungen führten zu einer Knotenpunktbetrachtung Chemnitzer Straße/Heerstraße bezüglich der Signalisierung. Das Gutachten belegt schon für den Bestandsfall am Knotenpunkt eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit. Die Signalisierung des Knotenpunktes würde die Durchlässigkeit auch für die zu betrachtenden Nebenrichtungen verbessern.

Für die fußläufige Verbindung zwischen Ulmen-Grundschule und Sporthalle sind auf Grund des vorherrschenden höheren Verkehrsaufkommens auf der Bergedorfer Straße und für die Wegesicherheit nötige Querungsanlagen zu prüfen. Eine abschließende Klärung, welche Querungsanlage zum Einsatz kommt, ist auf der Ebene der Vorhabenplanung möglich.

In Abstimmung mit dem Fachbereich Straßen kann die Wegesicherheit für die Grundschüler und Grundschülerinnen mittels eines Fußgängerüberweges, der zusätzlich einen gewissen verkehrsberuhigenden Effekt mit sich bringen würde, zum gegebenen Zeitpunkt erfüllt werden. Der Bebauungsplan steht den verkehrlichen Anforderungen nicht entgegen, weil die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht vorgenommen wird.

Ebenfalls äußerte sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, da wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlagen die bisherigen Stellungnahmen ihre Gültigkeit verlieren. Eine Aktualisierung erfolgte in der Begründung (I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung).

Die Berliner Wasserbetriebe baten mit der Rückübertragung der Bergedorfer Straße 59 an den Bezirk um die dingliche Sicherung eines Arbeitsschutzstreifens für die bestehende Trinkwasserleitung an der nördlichen Grenze. Im Rahmen der Rückübertragung des Grundstücks für die Sporthalle ist diese Sicherung unabhängig vom Bebauungsplan möglich. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen, weil die überbaubare Grundstücksfläche für die Sporthalle einen ausreichend großen Abstand zur Grundstücksgrenze und damit zur Leitung aufweist. In die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis (I.2.6 Technische Infrastruktur) zum Leitungsverlauf ergänzt.

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem BA-Beschluss Nr. 630/V am 10.12.2019 und die Kenntnisnahme durch die BVV mit Drucksache Nr.1859/VIII.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit Veröffentlichung am 07.02.2020 im Amtsblatt Nr. 6, Seite 690 vom 07.02.2020 und in der Berliner Zeitung vom 14.02.2020 wurde die Auslegung des Bebauungsplanes 10-15 in der Zeit vom 17.02.2020 bis 19.03.2020 und die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bekannt gegeben. Gleichzeitig wurde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet

(Beteiligungsplattform des Landes Berlin „mein.berlin.de“) hingewiesen. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten und die Fachbereiche des Bezirks informiert.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen war eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung erforderlich. Mit Veröffentlichung am 17.04.2020 im Amtsblatt Nr. 17, Seite 2251 wurde die Wiederholung der Auslegung des Bebauungsplanes 10-15 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vom 27.04.2020 bis 29.05.2020 bekannt gegeben und fristgemäß durchgeführt. Es wurde auf die zusätzliche Möglichkeit der Einsichtnahme im Internet verwiesen und auch darauf, dass die bisher eingegangen Stellungnahmen in die Abwägung einfließen.

Es ist festzustellen, dass die Einwendungen häufig auf die konkreten Vorhaben, insbesondere die Kita und die Sporthalle, abstellen. Der Bebauungsplan beinhaltet die Gemeinbedarfsvorhaben nicht in dem angefragten Detaillierungsgrad, sondern dient der Flächensicherung für die Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung. Konkrete Details der Vorhabenplanung sollen dennoch beantwortet werden, soweit bekannt. So z.B. für die Kita, weil hierzu Angaben aus der Baugenehmigung vorliegen. Die zusätzliche Beantwortung der Fragen zum Vorhaben dient der Aufklärung und Vermeidung weiterer Fehlannahmen.

Zusätzlich gilt es, die Aufgabe von Gutachten im Rahmen von Bebauungsplanverfahren kurz zu erläutern, da diese mit ihren Annahmen sehr häufig Gegenstand der Stellungnahmen waren. Ebenso wie die Fragen zum Einzelvorhaben, so liegen den Gutachten bezogen auf die Sporthalle und die Kita keine detaillierten Angaben der Vorhaben zugrunde, weil es sich um eine Angebotsplanung und keine Projektplanung handelt. Vielmehr sind für die Gutachten auf der Ebene des Bebauungsplanes Annahmen für eine mögliche zukünftige Entwicklung getroffen worden. Diesem zu ermittelnden und zu bewertenden Prognoseplanfall ist die ungünstigste, aber noch realistische Variante zugrunde zu legen. Deshalb können sich nicht alle durch die Stellungnahmen vorgetragenen Sachverhalte aus der Detailkenntnis der Anwohnerinnen und Anwohner in einem derartigen Gutachten widerspiegeln. Zumal bestimmte Maßnahmen, wie z.B. verkehrsbehördliche Anordnungen, sich ebenfalls nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplans niederschlagen können.

Die Stellungnahmen bringen auch die sehr gegensätzlichen Sichtweisen hinsichtlich bestimmter Annahmen und Maßnahmen zum Ausdruck. Dieser Gegensatz wird geprägt durch die Ablehnung/Abwehr bzw. Zustimmung zu den Gemeinbedarfsstandorten, wie auch der Sorge der Sicherheit der Kinder und vor Beeinträchtigungen der Anwohnerschaft.

Folgende Themen wurden schwerpunktmäßig im Beteiligungsverfahren angezweifelt bzw. vorgetragen, die:

- Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, Umweltbelange;
- Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Chemnitzer Straße;
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an das Mischgebiet;
- Erforderlichkeit der Kita und deren Auswirkungen;
- Erforderlichkeit der Sporthalle und deren Auswirkungen;
- Notwendigkeit von PKW-Stellplätzen;
- Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrs;
- Belange des Artenschutzes;

- Bewältigung des anfallenden Regenwassers.

Weitere Ausführungen dazu sind II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie IV. 3. Änderung der Planungsziele und Prüfung nach § 13 a BauGB zu entnehmen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die öffentliche Auslegung keine neuen Erkenntnisse aufgezeigt hat, die auch nach nochmaliger Prüfung, zu einer Änderung der Planung führen würde. Die Begründung wurde ergänzt und soweit erforderlich aktualisiert.

Am 26.01.2021 erfolgte mit BA-Vorlage Nr. 1198/V und die Kenntnisnahme durch die BVV mit Drucksache Nr. 2389/VIII die Auswertung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

6. Anzeigeverfahren nach § 6 Abs. 2 BauGB

Mit der Chemnitzer Straße als übergeordnete Straßenverbindung sind dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AGBauGB berührt. Deshalb wurde das Verfahren nach § 6 Abs. 2 i.V.m. § 7 AGBauGB geführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Vorlage Nr. 0815/VI durch das Bezirksamt am 23.07.2024 beschlossen. Auf dieser Grundlage war das nach § 6 Abs. 2 AGBauGB erforderliche Anzeigeverfahren wegen der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins vorzunehmen. Dazu wurden die erforderlichen Unterlagen der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung zur Prüfung eingereicht. Durch die Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 30.10.2024 mitgeteilt, dass keine Beanstandungen vorliegen, soweit Ergänzungen berücksichtigt werden.

Die Ergänzungen führten zu folgenden redaktionellen Änderungen in der Planzeichnung:
- Änderung der Formulierung der textlichen Festsetzung 3 zur abweichenden Bauweise „Für das allgemeine Wohngebiet wird die abweichende Bauweise a festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 15 m nicht überschreiten.“;
- Aktualisierung des Datums für die Zitierung der 24. BImSchV in der textlichen Festsetzung 5;
- Ergänzung textliche Festsetzung 4 durch „auf Baugrundstücken“ („ ...in Gebäuden auf Baugrundstücken entlang der Chemnitzer Straße....“).

Es war außerdem eine Ergänzung in der Begründung bezüglich des Nahversorgungsstandortes im Mischgebiet und dessen Großflächigkeit erforderlich. Zur Verbesserung der Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit wurden in die Begründung Erläuterungen zu den Änderungen auf der Planzeichnung sowie weitere Konkretisierungen und Hinweise aufgenommen.

7. Beschluss und Verkündung der Rechtsverordnung

Die Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte mit BA-Vorlage Nr. 1117/VI durch das Bezirksamt am 08.04.2025 und mit der Drucksache-Nr. 2613/IX durch die BVV am 19.06.2025.

Für die Festsetzung des Bebauungsplanes war nach §§ 12 Abs. 2 Nr. 4, 36 Abs. 2 c, und 3 Bezirksverwaltungsgesetz ein konstitutiver Beschluss des Bezirksamtes erforderlich, der mit der BA-Vorlage Nr. 1205/VI am 15.07.2025 gefasst wurde.
Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-15 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf vom 30.07.2025 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 81. Jahrgang, Nr. 24, Seite 428 am 13.08.2025 verkündet worden.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist.

Anhang

Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß AV Zentren und Einzelhandel 2020 Anhang I

Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente[1]

1 Zentrenrelevante Sortimente

1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

52.11/52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
52.49.9	aus dieser Unterklasse: Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
52.49.9	aus dieser Unterklasse: Organisationsmittel für Bürozwecke

1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente

52.41	Textilien [2]
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien [3]
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektrotechnische Erzeugnisse
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	aus dieser Unterklasse: Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	aus dieser Unterklasse: Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
52.5	Antiquitäten und Gebrauchtwaren

2 Nicht zentrenrelevante Sortimente

50.10.3	Kraftwagen

50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
50.50	Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge)
52.44.1	Wohnmöbel
52.44.3	aus dieser Unterklasse: Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
52.45.1	aus dieser Unterklasse: elektrotechnische Erzeugnisse
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör
52.48.1	Tapeten und Bodenbeläge [1]
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
52.49.8	aus dieser Unterklasse: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt, ausgenommen Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Organisationsmittel für Bürozwecke, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte.

[1] Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003.

[2] Haushaltstextilien (Bettwaren, Haus- und Tischwäsche) sowie Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterwaren

[3] Einzelhandel mit Gardinen, Dekorationsstoff und sonstigen Heimtextilien

Pflanzliste

Laubbäume für die Gliederung der Stellplatzanlagen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume für die Begrünung (14-16 cm Stammumfang)

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