

Begründung zum Bebauungsplan 10-86

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

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

Mosbacher Straße und Wuhle

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf

Inhaltsverzeichnis

A. BEGRÜNDUNG	8
I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	8
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	8
2. Beschreibung des Plangebietes	9
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	9
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	10
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	10
2.4 Geltendes Planungsrecht	11
2.5 Verkehrserschließung	12
2.6 Technische Infrastruktur	13
2.7 Denkmalschutz.....	15
2.8 Topographie und Baugrund	15
2.9 Altlasten	15
3. Planerische Ausgangssituation	16
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	16
3.2 Flächennutzungsplan (FNP).....	17
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro).....	17
3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP).....	18
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	21
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen.....	24
3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	26
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	27
II. Umweltbericht.....	30
1. Einleitung	30
1.1 Angaben zum Plangebiet.....	32
1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	33
1.3 Planungsrechtliche Situation.....	35
1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	36
2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden	38
2.1 Gesetze und Verordnungen.....	38
2.1.1 Baugesetzbuch	38
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln).....	40
2.1.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften	44
2.1.4 Bundesbodenschutzgesetz	44
2.1.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWB) / Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.....	45

2.1.6	Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf).....	46
2.1.7	Denkmalschutzgesetz	48
2.1.8	Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO).....	49
2.2	Übergeordnete Planungen und Fachplanungen	49
2.2.1	Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro).....	49
2.2.2	Landschaftsplan.....	52
2.2.3	Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima).....	52
2.2.4	Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2024-2029	53
2.2.5	Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 und 3. Fortschreibung 2025	54
2.2.6	Berliner Energie und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030).....	55
2.2.7	Flächennutzungsplan Berlin	55
3.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	56
3.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Methodik.....	56
3.1.1	Untersuchungsrahmen.....	56
3.1.2	Untersuchungsmethode	56
3.2	Bedarf an Grund und Boden.....	57
3.3	Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	57
3.3.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Erholung, Bioklima, Schadstoffe, Lärm).....	57
3.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	62
3.3.3	Schutzgut Boden / Altlasten	66
3.3.4	Schutzgut Wasser.....	68
3.3.5	Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe).....	70
3.3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	71
3.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	72
4.	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	73
4.1	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	73
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen	73
4.2.1	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch	74
4.2.2	Auswirkung auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	74
4.2.3	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	74
4.2.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	77
4.2.5	Schutzgut Boden / Altlasten	79
4.2.6	Schutzgut Wasser.....	79
4.2.7	Schutzgut Klima / Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	82
4.2.8	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild.....	83
4.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	83
4.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	84

4.2.11 Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	84
4.2.12 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	84
4.2.13 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe.....	85
4.2.14 Nutzung erneuerbarer Energien u. die sparsame u. effiziente Nutzung von Energie.....	85
5. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	85
5.1 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	89
5.2 Artenschutzrechtliche Bewertung	107
5.3 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln.....	108
5.3.1 Baumschutzverordnung.....	108
5.3.2 Wald nach LWaldG	109
6. Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan	109
6.1 Maßnahmen	109
6.2 Monetarisierung	110
7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	110
8. Zusätzliche Angaben	110
8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	110
8.2 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	110
8.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	110
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	111
10. Literatur- und Quellenverzeichnis	113
III. Planinhalt und Abwägung	116
1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt	116
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	118
3. Städtebauliches Konzept.....	119
4. Begründung der Festsetzungen	121
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	122
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	124
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	131
4.4 Immissionsschutz	138
4.5 Verkehrsflächen.....	153

4.6	Grünflächen.....	159
4.7	Grünfestsetzungen.....	160
4.8	Sonstige Festsetzungen.....	164
4.9	Festsetzung zum geförderten Wohnraum	164
4.10	Städtebaulicher Vertrag zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung.....	165
4.11	Nachrichtliche Übernahme	168
4.12	Flächenbilanz.....	168
5.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	168
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans	183
1.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	183
2.	Auswirkungen auf den Verkehr.....	185
3.	Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen.....	186
4.	Auswirkungen auf die Finanz- und Haushaltsplanung	187
V.	Verfahren.....	191
1.	Mitteilung der Planungsabsicht.....	191
2.	Aufstellung des Bebauungsplans	191
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	191
4.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	198
5.	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	202
6.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	207
7.	Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	221
8.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB 225	
9.	Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	227
10.	Beschluss des Bebauungsplanes und der Rechtsverordnung und Anzeigeverfahren	230
11.	Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB	230
12.	Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	230
13.	Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs.2 AGBauGB.....	231

14. Beschluss des Bebauungsplans und Rechtsverordnung	231
B. RECHTSGRUNDLAGEN.....	232
C. Anhang.....	233
1. Biotopkartierung	233
2. Baumliste	234

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Stand 17.09.2019	36
Tabelle 2: Flächenbilanz Stand Mai 2023.....	37
Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand 2018)	62
Tabelle 4: Bewertungskriterium "Biotopwerte" für den Bestand im Eingriffsbereich.....	92
Tabelle 5: Bewertungskriterium „Biotopverbund“ im Bestand	93
Tabelle 6: Bewertungskriterium "Biotopwerte" für die Planung	94
Tabelle 7: Bewertungskriterium „Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte“ Bestand.....	96
Tabelle 8: Bewertungskriterium „Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte“ für die Planung (Außenbereich)	97
Tabelle 9: Bewertungskriterium „Naturnähe des Wasserhaushalts“ für den Bestand	98
Tabelle 10: Bewertungskriterium „Naturnähe des Wasserhaushalts“ für die Planung	99
Tabelle 11: Bewertungskriterium „Luftaustausch“ für den Bestand	100
Tabelle 12: Bewertungskriterium „Luftaustausch“ für die Planung	100
Tabelle 13: Bewertungskriterium „Stadtklimatische Funktion“ für den Bestand.....	101
Tabelle 14: Bewertungskriterium "Qualität des Landschafts- und Stadtbildes" für den Bestand.....	103
Tabelle 15: Bewertungskriterium "Qualität des Landschafts- und Stadtbildes" für die Planung.....	104
Tabelle 16: Punkte Bilanzierung Bestand - Planung (Flächen nach § 34 BauGB).....	105
Tabelle 17 Schallpegel Gebäude Chemnitzer Straße 19.....	150
Tabelle 18: Flächenbilanz.....	168
Tabelle 19 Bedarfsermittlung soziale Infrastruktur	187

A. BEGRÜNDUNG

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 10-86 ist die städtebauliche Entwicklung einer zu Beginn des Verfahrens gewerblich genutzten, teilweise brachliegenden Fläche sowie deren Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist das Siedlungsgebiet Kaulsdorf eines der Schwerpunkte der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb vorhandener Einfamilien- und Doppelhausgebiete im Osten Berlins. Gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf wurde die Absicht erklärt, die bisher gewerblich genutzten Flächen im rückwärtigen Bereich der Chemnitzer Straße 16-26 und Mosbacher Straße 2 in einem Maß zu Wohnen zu entwickeln, welches von der angrenzenden kleinteiligen Siedlungsstruktur abweicht.

Da die Nachfrage nach Wohnungen in Berlin als wachsende Stadt auch innerhalb des Siedlungsgebietes unverändert groß ist, soll unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen wie FNP und dem Stadtentwicklungsplan Wohnen, für dieses Gebiet ein Bebauungsplan zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Ausschluss von Nutzungskonflikten gemäß § 1 BauGB eingeleitet werden. Eine planerische Steuerbarkeit unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsziele, bezogen auf die städtebauliche Struktur, ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen innerhalb des Planungsgebietes festzusetzen, die die räumlichen Rahmenbedingungen wie die Lage an der Wuhle und der Bundesstraße B1/B5 (Alt-Biesdorf, Alt-Kaulsdorf) als eine der wichtigsten Ausfallstraßen Berlins Richtung Osten berücksichtigen und gleichzeitig den Belang des Eigentümers nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen berücksichtigen. Hierbei sind bestehende gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen. Das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung einschließlich der erforderlichen Erschließung und die Einpassung in die vorhandene städtebauliche Struktur sollen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt werden. Entlang der Wuhle sollen die im Bestand als Kleingärten genutzten Flächen planungsrechtlich als private Grünflächen im Sinne der Stärkung der Funktion der übergeordneten Grünverbindung gesichert werden.

Ziel der Planung ist darüber hinaus, zusätzliche Verkehrsflächen für die Verbreiterung der Chemnitzer Straße festzusetzen. Eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Chemnitzer Straße ist erforderlich, weil an dem Knotenpunkt Chemnitzer Straße/Bundesstraße 1/5 bereits aktuell kein stabiler Verkehrsfluss gegeben ist. Zudem sind die Ansprüche des nicht

motorisierten Verkehrs bisher nicht ausreichend berücksichtigt. Bei der Bemessung der Verkehrsflächen sind auch die Vorgaben des Mobilitätsgesetzes zu berücksichtigen.

Schließlich sollen die Darstellungen des FNP Berlin in Bezug auf die übergeordneten Grünverbindungen im Rahmen der Bebauungsplanung umgesetzt werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Zur wirksamen Umweltvorsorge wurde entsprechend § 2a BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Kaulsdorf gehört zur Abfolge der märkischen mittelalterlichen Dörfer, die sich an der wichtigen östlichen Ausfallstraße, der heutigen Bundesstraße B1/B5, befinden (Biesdorf, Kaulsdorf, Mahlsdorf). Der eigentliche Dorfbereich von Kaulsdorf liegt nördlich der Bundesstraße und verläuft in Richtung Nordwesten, der Wuhle folgend. Ein das Dorfbild prägendes Gehöft, das ehemalige Freigut (unmittelbar nördlich gegenüber vom Plangebiet), wird heute von der Firma Schilkin genutzt.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Berliner Stadtrand, in der Nähe zu zentralen Bereichen des Bezirkes sowie dem brandenburgischen Landkreis Märkisch-Oderland (Luftlinie ca. 4 km Entfernung). Damit bieten sich zahlreiche Möglichkeiten der überörtlichen Versorgung sowie der Naherholung. Der Bereich der Wuhle im Westen des Plangebietes ist im Sinne eines überörtlichen Grünzuges bereits für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer zwischen Köpenick und Ahrensfelde nutzbar. Die Umgebung im angrenzenden Siedlungsgebiet ist geprägt durch offene Wohnbebauung und eine insgesamt geringe Baudichte. Einzelhäuser mit Vorgärten stellen in der Umgebung die dominierende Baustruktur dar. Südlich des Plangebietes schließt sich das großflächige, strukturell homogene Siedlungsgebiet Kaulsdorf an.

Es erfolgten in der Vergangenheit Nachverdichtungen des baulichen Bestandes durch Errichten von Doppelhäusern, Reihenhaussiedlungen und Stadthäusern. Westlich der Wuhle sieht ein festgesetzter Bebauungsplan (XXI-2-2) die Entwicklung eines ein- bis zweigeschossigen Allgemeinen Wohngebietes mit geringer Dichte (GRZ 0,3, GFZ 0,3 bis 0,6) vor. Neben Wohnbauflächen sind entsprechend Bebauungsplan XXI-2-2 Flächen als naturnahe öffentliche Parkanlage dem Wuhleverlauf folgend festgesetzt. Östlich der Chemnitzer Straße prägen gewerbliche Nutzungen in mehrgeschossigen, straßenbegleitenden Gebäuden den Straßenraum sowie Gewerbehallen das Gebiet. Das Plangebiet selbst wird im nördlichen Bereich von Lagerflächen, den gewerblich geprägten Gebäuden und zwei Einzelhandelsbetrieben (Penny, Fressnapf) mit Stellplatzflächen sowie

im südlichen Bereich des Plangebietes, auch entlang der Chemnitzer Straße, durch 1,5- bis 2-geschossige Wohnbebauung städtebaulich geprägt. Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Böschung zur Wuhle. Dahinter befindet sich entlang der Wuhle eine kleingärtnerisch genutzte Fläche (Kleingartenanlage (KGA) Mosbacher Straße).

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB begrenzt durch:

im Norden: Straße Alt-Biesdorf und Straße Alt-Kaulsdorf (Bundesstraße B1/B5),
im Osten: Chemnitzer Straße,
im Süden: Mosbacher Straße,
im Westen: Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6 ha.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Das betrifft alle Flächen, die zwischen der Chemnitzer Straße und der Grünfläche gelegen sind, sowie die Grundstücke Alt-Biesdorf 53 M und Alt-Biesdorf 53N im Baugebiet WA 1. Große Teile dieser Flächen stehen im Eigentum einer privaten Vorhabenträgerin, dies betrifft die Flächen des künftigen Allgemeinen Wohngebietes WA2 und der Mischgebiete MI 1 und MI 2 mit Ausnahme der Grundstücke Chemnitzer Straße 10 und Chemnitzer Straße 14.

Die Flächen der Kleingartenanlage Mosbacher Straße, die Grundstücke Alt-Biesdorf 53 K und Alt-Biesdorf 53 L und die im Bestand vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin bzw. der öffentlichen Hand.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die städtebauliche Situation des Plangebietes zu Beginn des Planverfahrens stellt sich heterogen dar. Aufgrund unterschiedlicher Nutzungen (Einzelhandel, Kleingewerbe und Lager, Wohnen und Kleingärten) sind im Plangebiet unterschiedliche Bauweisen und Gebäudestrukturen vorzufinden. Die im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Penny und Fressnapf) weisen ausgedehnte Stellplatzflächen auf. Entlang der Chemnitzer Straße befinden sich mehrere Betriebe und Garagen (ca. 12 Betriebe, darunter autonome Dienstleistungen, z.B. Kfz-Werkstatt, Oldtimerrestauration, Logistik/Spedition, Tiefbauunternehmen, Baugeräteverleih). Teilweise erfolgte während des Planverfahrens die Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Plangebiet. Die dort vorhandenen Gebäude befinden sich sehr nahe an der Verkehrsfläche der Chemnitzer Straße, wodurch der Straßenraum an dieser Stelle eingeengt wird. Der innere Bereich des Plangebietes dient als Lagerfläche für Kfz und Baumaschinen, große Teile sind ungenutzt und liegen brach. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich Wohngrundstücke. Es handelt sich um vier Einfamilienhäuser mit jeweils zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnnutzung setzt sich in diesem Bereich des Siedlungsgebietes auch

entlang der Chemnitzer Straße fort. Der westliche Bereich des Plangebietes ist durch kleingärtnerisch genutzte Flächen geprägt (KGA „Mosbacher Straße“).

2.4 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Ein Bauvorhaben beurteilt sich dementsprechend gemäß § 34 Abs. 1 BauGB danach, ob es sich in die maßgebliche Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Aus der Prägung der maßgeblichen Umgebung ergibt sich für das Planungsgebiet eine überwiegende Zulässigkeit für gewerbliche Nutzungen. Im südlichen Bereich des Plangebietes (ab Chemnitzer Straße 24) wäre die Zulässigkeit einer Wohnnutzung bereits nach geltendem Planungsrecht gegeben.

2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist mäßig an den schienenengebundenen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind Wuhletal (Linien S 5, U 5, Entfernung ca. 1 km) und Kaulsdorf (Linie S 5, Entfernung etwa 1,2 km) sowie Elsterwerdaer Platz (Linie U 5, Entfernung etwa 1,5 km). Der S-Bahnhof Köpenick mit der Linie S 3 südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 6 km Entfernung. Die nächstgelegenen Regionalbahnhöfe sind der Bahnhof Lichtenberg in etwa 6 km Entfernung westlich des Plangebiets und der Bahnhof Mahlsdorf in 2,5 km Entfernung nordöstlich des Geltungsbereichs. Buslinien erschließen das Gebiet und bieten auch eine Anbindung an die S-Bahnhöfe Mahlsdorf und Kaulsdorf.

Es bestehen drei Buslinien entlang der Chemnitzer Straße sowie der Straßen Alt-Biesdorf bzw. Alt-Kaulsdorf (B1/B5), (Linien 269, 398, N69), wodurch eine gute Anbindung in die umliegenden Quartiere und die oben genannten S- und U-Bahnhöfe gegeben ist. Zu den Hauptverkehrszeiten fahren die Linien in einem 20-Minuten-Takt. Mit Umstiegen am S-Bahnhof Kaulsdorf oder am U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz ist der Zentrumsbereich Mitte (z.B. Alexanderplatz) in rund 30 Minuten erreichbar. Der Zentrumsbereich City-West ist in weniger als 60 Minuten erreichbar. Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zu der Einschätzung, dass die Anbindung des ÖPNV den Zielen des Nahverkehrsplans Berlin 2019-2023 entspricht.

Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen, die unmittelbar angrenzen (Straßen Alt Biesdorf und Alt Kaulsdorf bzw. Bundesstraße B1/B5, Chemnitzer und Mosbacher Straße). Die vierspurige Bundesstraße B1/B5 verbindet das Plangebiet mit dem Berliner Stadtzentrum in westlicher Richtung (ca. 13 km Entfernung) sowie mit dem Brandenburger Umland in östlicher Richtung (Autobahn A 10 in ca. 13 km Entfernung).

Die zweispurige Chemnitzer Straße übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion zum angrenzenden Bezirk Treptow-Köpenick. Der Verkehrsraum der Chemnitzer Straße ist im Bereich des Plangebiets recht schmal. Die Breite der Gehwege unterschreitet die Mindestanforderungen der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege). Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden, obwohl sie nach der AV Geh- und Radwege angesichts der Verkehrsbelastung auf der Chemnitzer Straße erforderlich wären. Der Knotenpunkt der B1/B5 mit der Chemnitzer Straße ist bereits in der Bestandssituation überlastet, dies gilt insbesondere für den Verkehrsstrom, der aus der Chemnitzer Straße nach links in die B1/B5 abbiegt.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation 53277 der Stromnetz Berlin GmbH. Die „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

Schmutzwasserkanäle stehen innerhalb der Straßenräume der Chemnitzer Straße und in der Mosbacher Straße im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. In der Straße Alt-Biesdorf/Bundesstraße B1/B5 liegen diverse Abwasserdruckrohrleitungen. Die Abwasserdruckrohrleitung DN 1000 ist in Betrieb und zu erhalten. Totgelegte bzw. verdämmte Abwasserdruckrohrleitungen können im Bedarfsfall ausgebaut werden.

Eine Ableitung des Schmutzwassers der Wohngebietsfläche WA 1 ist nur über die vorhandene Schmutzentwässerung in der Chemnitzer Straße möglich. Gegebenenfalls wird der Neubau eines privaten Grundleitungssystems erforderlich. Der Schmutzwasserkanal DN 350, welcher das Gebiet im Norden tangiert, besitzt keine Vorflut, da das ehemalige Pumpwerk nicht mehr existiert.

Zudem befinden sich im Plangebiet Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen und gegebenenfalls ausgebaut werden müssen. Die äußere Erschließung des Standortes bzgl. Trinkwasserversorgung ist gesichert. Nach Information der BWB ist es erforderlich, die neue Trinkwasserversorgungsleitung, deren Verlauf und Dimensionierung in Abhängigkeit vom Vorhaben zu planen und zu realisieren ist, grundbuchlich zu sichern. Den Geltungsbereich quert gemäß BWB die Druckzonengrenze zwischen „Hochstadt Ost und Tiefstadt“. Bei der Trinkwasserversorgung für die einzelnen Wohn- und Mischgebiete ist darauf zu achten, dass ein Grundstück nur aus einer Druckzone mit Trinkwasser versorgt werden darf. Für die Versorgung mit Trinkwasser wird nach Aussage der BWB voraussichtlich zu Lasten des Erschließungsträgers eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung innerhalb des Gebietes erforderlich, die dann die Hausanschlussmöglichkeit für die einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer gewährleistet. Hierfür ist oberhalb von Leitungstrassen ein uneingeschränkter Luftraum in Höhe von mindestens 5,5 m entsprechend geltender Normvorschriften einzuhalten. Dieser Vorgabe wird entsprochen, indem für die vorgesehenen Durchgänge bzw. Durchfahrten, die von der Chemnitzer Straße in das Plangebiet führen, jeweils eine Mindesthöhe von 5,50 m festgesetzt wird. Bei Hausanschlüssen auf dem Privatgelände im hinteren Grundstücksbereich ist die Eintragung einer leitungsrechtlichen Sicherung von Anlagen der BWB erforderlich.

Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Im Plangebiet sind keine Wärmeleitungen oder Löschwasserbrunnen bzw. Zisternen vorhanden.

Die Bestimmung des Löschwasser-Bedarfes des geplanten Wohngebietes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz. Die Feuerwehr wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgrund zu erwartender Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4-5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen. Für die Grundstücke ist die Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1 zu gewährleisten.

Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben (Merkblätter „Feuerwehr auf Grundstücken“ und „Brandschutz auf Baustellen“). Befindet sich die Bebauung mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt, ist eine Feuerwehrezufahrt zu errichten. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind gem. § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) die Anforderungen zu beachten.

Die Gasversorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch die Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Es sind die Leitungsschutzanweisungen (Rev. 2/03.09.2013) zu beachten. Auf die erforderliche Beachtung der Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes bei Bauarbeiten wurde hingewiesen. Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,50 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung von 1,50 m, dem Mindestabstand, sind nur flachwurzelnd Bäume einzupflanzen unter Einhaltung der vorgeschriebenen Anforderungen an Pflanzgruben.

Die NBB (Gasversorgung) weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich Anlagen mit einem Betriebsdruck >4bar im Bereich der Chemnitzer Straße befinden. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Leitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 2 m, in dem keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde von der BSR darauf hingewiesen, dass bei der konkreten Vorhabenplanung Anforderungen

an Behälterstandplätze und Transportwege für den Bereich Müllabfuhr und Hinweise zur Gestaltung von Fahrbahnen und Gehwegen für den Bereich Reinigung zu beachten sind.

2.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem eingetragenen archäologischen Verdachtsgebiet (Fundplätze: 1241 vorrömische Eisenzeit und 1251 Bronzezeit). Alle Bodeneingriffe sind der bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder archäologischen Bodendenkmäler. Nördlich des Plangebiets, angrenzend an die Bundesstraße B1/B5, befindet sich eine denkmalgeschützte Gesamtanlage (Objektnr. 09045290/ „Gutshof Alt-Kaulsdorf“) bestehend aus dem Gutshof, erbaut um 1850 sowie den Wirtschaftsgebäuden, die zwischen 1870 und 1930 errichtet wurden und dem Zaun. Die Gesamtanlage ist Teil des aus verschiedenen Baukörpern bestehenden denkmalgeschützten Ensembles „Angerdorf Kaulsdorf“ (Objektnr. 09045291) („Denkmalkarte“/Geoportal Berlin; Denkmaldatenbank Landesdenkmalamt Berlin).

2.8 Topographie und Baugrund

Das Gelände erstreckt sich über eine Länge von über 340 m und eine Breite von ca. 180 m. Das Grundstück liegt erhöht an Grün- und Freiräumen, die im Norden zur B1/B5 angrenzen. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Wuhle mit ihren Böschungsbereichen. Dahinter befindet sich entlang der Wuhle eine kleingärtnerisch genutzte Fläche (KGA Mosbacher Straße).

2.9 Altlasten

Entsprechend fachlicher Stellungnahme befinden sich folgende Flächen im Plangebiet, die entsprechend Bodenbelastungskataster auf einen Verdacht einer Belastung des Bodens infolge von Altlasten im Plangebiet hinweisen:

- Fläche 13922,
- Fläche 13892,
- Fläche 8287.

Der Altlastenverdacht resultiert nach Auskunft des Umwelt- und Naturschutzamtes, Sachgebiet Boden- und Gewässerschutz aus der bisherigen gewerblichen Nutzung der Fläche (Bauschutt- und Abfallablagerungen)¹. Er betrifft den mittleren Bereich des Plangebiets zwischen der Wuhle und den Grundstücken Chemnitzer Straße 10 bis Chemnitzer Straße 26, d.h. das Flurstück 702, den nördlichen Teil des Flurstücks 826 sowie die der östlich daran angrenzenden Flurstücke bis zur Chemnitzer Straße.

Im städtebaulichen Vertrag ist hierzu folgendes geregelt: Sollte festgestellt werden, dass im Vertragsgebiet mit einer Belastung der Böden mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen ist, deren Beseitigung für die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke erforderlich ist, wird die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf den Umfang der Bodenbelastung und die erforderlichen Maßnahmen gutachterlich ermitteln lassen und Bodensanierungsmaßnahmen in dem durch die zuständige Fachbehörde festzulegenden Umfang durchführen, sobald und soweit dies gesetzlich erforderlich und verhältnismäßig ist. Baugenehmigungen können erst erteilt werden bzw. bei genehmigungsfreien Bauvorhaben darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn die Beseitigung der umweltgefährdenden Stoffe im erforderlichen und verhältnismäßigen Umfang bis zur Aufnahme der plangemäßen Nutzung sichergestellt ist.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Bebauungsplan stimmt mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung überein. Der Grundsatz der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007 zum Erhalt der öffentlichen Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern sowie zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung wird bei der geplanten Sicherung von Grünflächen berücksichtigt.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl.Nr.16 vom 29.06.2019, S.294) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung der Hauptstadtregion. Er löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 ab. Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg liegt im Zentrum des zusammenwachsenden Europas.

Der LEP HR steuert die räumliche Verknüpfung von Nutzungsansprüchen für Wohnen, Arbeiten und Verkehr für die künftige Entwicklung in städtischen Räumen. Die Hauptstadt Berlin und Brandenburgs Städte werden Schwerpunkte von Wohnen und Arbeiten, Wertschöpfung, Forschung, Bildung sowie von Infrastruktur und Daseinsvorsorge sein. Sie sind wichtige Standorte, in denen sich Gewerbe, Handel und Dienstleistungen bevorzugt ansiedeln und sie bilden Versorgungsschwerpunkte für die umgebenden ländlichen Räume.

Der Plan stellt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar. Dieser Raum (Berlin und Berliner Umland) ist gemäß Ziel 5.6 Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Ziel G 5.6). Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich möglich.

Es gilt gemäß LEP HR für die Bauleitplanung das Prinzip des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung. Das Planungsziel berücksichtigt diesen Vorrang der Innenentwicklung sowie die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung (§ 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 und 5.1 LEP HR).

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan für Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441) stützt ausdrücklich die bauliche Innenentwicklung innerhalb des urbanen Stadtraumes zugunsten der Freihaltung des ländlichen Raumes außerhalb der Stadtgrenzen. Gleichzeitig besteht der Anspruch, das Wuhletal als überregionalen Grünzug mit großer Bedeutung für den Biotopverbund und als Naherholungsgebiet zu erhalten und weiter zu entwickeln. Dieser Grünzug gehört nach der Berliner „Parkraumphilosophie“ zum äußeren Berliner Parkring und soll entsprechend als Band entwickelt werden, an dem sich öffentliche Grünflächen und Parkanlagen anlagern.

Der FNP stellt den nördlichen Teil des Plangebiets entlang der Bundesstraße B1/B5 als gemischte Baufläche M2 dar. Bauflächen sind dann als gemischte Baufläche M2 dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Wohnen, etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vorgesehen ist. Entsprechend der spezifischen Charakteristik der M2-Flächen soll hier vorrangig eine Mischung von Nutzungen entwickelt werden. Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen ist zu berücksichtigen, dass die festzusetzenden Baugebiete und deren Gliederung mit der Umgebung vereinbar sind und negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur vermieden werden können. Südlich davon verläuft eine übergeordnete Grünverbindung in West-Ost-Richtung. Daran südlich angrenzend ist eine Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung und einer maximalen GFZ von 0,4 dargestellt. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist in Nord-Süd-Richtung beidseits der Wuhle ein Grünzug von übergeordneter Bedeutung dargestellt.

Die Bundesstraße B1/B5 wird im FNP als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt. Das Ziel des FNP Z 1.2 (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordnete Hauptverkehrsstraßen) ist für die Bundesstraße B1/B5 im Planverfahren zu beachten.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) formuliert in Ergänzung zum FNP städtebauliche Entwicklungsziele und Maßnahmen, um die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern.

Das LaPro einschließlich Artenschutzprogramm gliedert sich in die aufeinander abgestimmten Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz,

Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption. Gemäß LaPro ist der Bereich der Wuhle als lineares Landschaftselement wiederherzustellen und aufzuwerten sowie seine Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Es werden die Anlage von gewässerbegleitenden Wegen und die Entwicklung von Blickbeziehungen auf das Gewässer als Entwicklungsziel benannt. Im Zusammenhang mit der Darstellung der Flächen des Plangebietes am "städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen" und im "überformten Niederungsbereich" werden u.a. die "vorrangige Entwicklung von Arten feuchter bis nasser Standorte" und die "Berücksichtigung der naturräumlichen Zusammenhänge" als Ziele und Maßnahmen formuliert.

Das Siedlungsgebiet entlang der Wuhle ist als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt, in dem ein hoher Grünanteil sowie landschaftstypische Freiflächen gesichert und die Versiegelung bei Siedlungsverdichtung begrenzt werden soll. Damit wird den Anforderungen des Bodenschutzes, der Grundwasserneubildung und der Klimafunktion des Gebietes entsprochen. Im Umweltatlas ist die Klimafunktion des Geltungsbereiches als Entlastungsbereich 1b eingestuft. Auf Grund des geringen Versiegelungsgrades und des hohen Vegetationsanteils dieses Bereiches ist gemäß Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz die Funktion dieser Fläche im Zusammenhang mit den angrenzenden Bereichen als Kaltluftentstehungsgebiet weiterhin zu erhalten. Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung sieht insbesondere die Notwendigkeit der Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten und die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum vor. Mit dem Programmplan Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption werden Suchräume und Flächen bestimmt, für die aus gesamtstädtischer Sicht ein besonderes Handlungserfordernis besteht. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Ausgleichs- und Kompensationsflächen bestimmt.

3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)

Der StEP Wohnen 2040 wurde am 03.09.2024 durch den Berliner Senat beschlossen. Er ersetzt den bisherigen StEP Wohnen 2030. Ziel des StEP Wohnen ist, die Flächenverfügbarkeit für eine ausreichende Wohnungsversorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet sicherzustellen.

Für den Zeitraum von 2022 bis 2040 wird für Berlin ein Bevölkerungswachstum von 187.000 Menschen prognostiziert. Die Anzahl der Haushalte nimmt prognostisch um etwa 85.000 zu. Angesichts dieser Entwicklung sind umfangreiche Flächen für Wohnungsneubau zu aktivieren. Der Neubaubedarf für den Zeitraum von 2024 - 2040 wird mit 85.000 (demografischer Bedarf) beziffert, hinzu kommen 137.000 Wohnungen, die zur Entlastung des Wohnungsmarktes benötigt werden. Der gesamte Neubaubedarf beläuft sich danach auf 222.000 Wohnungen.

Der StEP Wohnen 2040 ordnet das Plangebiet der Kategorie „Große Wohnbaupotenziale“ zu. Für das Gebiet wird ein mittelfristig realisierbares Wohnungsneubaupotenzial in einer Größenordnung von 200-499 Wohneinheiten ausgewiesen.

StEP Wirtschaft 2040

Der Berliner Senat hat am 03.09.2024 den StEP Wirtschaft 2040 beschlossen. Der StEP Wirtschaft 2040 stellt auf gesamtstädtischer Ebene den planerischen Rahmen für die in den nächsten Jahren nötige Gewerbeflächensicherung und -entwicklung dar. Für den nördlichen Teil des Plangebiets im Einzugsbereich der Bundesstraße B1/B5 wird das Ziel „Erhalt der Mischung aus Gewerbe und Wohnen“ definiert. Als gewerbliche Baufläche spielt das Plangebiet im StEP Wirtschaft 2040 ansonsten keine Rolle.

Stadtentwicklungsplan Klima 2.0

Der StEP Klima vom 20.12.2022 bildet den Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische räumliche Planung zur Anpassung an den Klimawandel. Auf Grundlage des Leitbildes „Klima 2.0“ werden fünf Handlungsansätze identifiziert:

- Mit kurzen Wegen das Klima schützen;
- Bestand und Neubau blaugrün anpassen;
- Grün- und Freiräume für mehr Kühlung klimaoptimieren;
- Synergien zwischen Stadt und Wasser erschließen;
- Gegen Starkregen und Hochwasser vorsorgen;

aus denen Maßnahmen und Handlungsbausteine abgeleitet werden. Deren Umsetzung wird für zehn unterschiedliche Typen von Stadträumen jeweils beispielhaft aufgezeigt. Ergänzt wird dies durch bereits umgesetzte Positivbeispiele. Das Plangebiet ist im STEP Klima 2.0 als potenzieller Wohnungsbaustandort dargestellt.

Stadtentwicklungsplan (StEP Zentren)

Der im Juli 2011 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren) beschreibt die Wichtigkeit der polyzentralen Zentrenstruktur in Berlin und stellt einzelne lokal bedeutende Stadtteil- bzw. Ortsteilzentren heraus, die in ihrer Funktion gesichert und ggf. gestärkt werden sollen. Der StEP Zentren 2030 wurde am 12.03.2019 aktualisiert.

Das Planungsgebiet ist im StEP Zentren weder als Stadtteilzentrum des Bezirks Marzahn-Hellersdorf noch als Ortsteilzentrum aufgeführt. Der vorgesehene Schwerpunkt auf Wohnungsbau und die Sicherung von Gewerbenutzungen im Plangebiet spricht in diesem Sinne nicht gegen das Stadtentwicklungskonzept Zentren.

Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)

Der am 29. März 2011 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin (StEP Verkehr) zeigt das verkehrsplanerische Leitbild und Ziele auf und bildet konkret geplante Maßnahmen ab. Der StEP Verkehr trifft keine Aussagen, die das Plangebiet unmittelbar betreffen. Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird ergänzt durch den am 2. März 2021 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe).

Der StEP MoVe definiert, beschreibt und konkretisiert als verkehrsträger- und themenübergreifendes Planwerk für Berlin die strategische Leitlinie und den künftigen Handlungsbedarf der Verkehrspolitik des Senats. Der StEP MoVe dient als Rahmen für weitere Planwerke (etwa zu Nahverkehr, Radverkehr, Fußverkehr, Wirtschaftsverkehr), die damit auf den gleichen Annahmen und Zielstellungen aufbauen. Er weist gesamtstädtische Ziele, Handlungserfordernisse und notwendige Maßnahmen für einen Planungshorizont bis 2030 aus. Wichtigstes Ziel des StEP MoVe ist es, Berlin zu einer hochmobilen und zugleich lebenswerten Stadt mit menschenfreundlichen, umweltverträglichen, klimaschonenden und sozial gerecht ausgestalteten Verkehrsangeboten zu entwickeln. Die einzelnen Ziele gliedern sich auf in:

- Soziale Ziele: Gewährleistung gleicher Mobilitätschancen, unabhängig von Lebenssituation, Mobilitätseinschränkungen, Geschlecht, Alter und Einkommen.
- Räumliche Ziele: Erhalt der Berliner polyzentrischen Struktur durch Verbesserung der Nahmobilität und einer städtischen Entwicklung entlang bestehender Schienen-Verkehrsverbindungen. Sicherstellung der Leistungsfähigkeit für alle ÖPNV-Nutzenden in der inneren Stadt. Ausbau der Infrastruktur mit Qualitätssteigerungen und Angebotsausweitungen insbesondere für den ÖPNV in der äußeren Stadt.
- Ökologische Ziele: Reduzierung des Anteils fossiler Kraftstoffe im Verkehr. Reduzierung des Flächenverbrauchs. Anteilssteigerung des Umweltverbunds am Modal Split.
- Ökonomische Ziele: Verbesserung insbesondere schienen- und wasserstraßen-gebundener Transportwege im Waren-Fernverkehr. Entwicklung stadtverträglicher Sammel-, Verteil- und Umschlagstandorte mit klimaschonender Logistik. Optimierte Abwicklung touristischer Verkehre
- Institutionelle Ziele: Effiziente ressort-, länder- und akteursübergreifende Abstimmungen von Maßnahmen. Transparente Beteiligung und Information der Öffentlichkeit.

Um diese Ziele zu erreichen, wurde im StEP MoVe ein Handlungsprogramm mit rund 250 Einzelprojekten unterschiedlicher Dimensionen und Volumina abgestimmt. Bestandteil des Senatsbeschlusses ist zudem ein „Mobilitätsprogramm 2023“, das prioritäre Aufgaben und Maßnahmen für die nächsten Jahre beinhaltet. Dazu zählen etwa die dringlichsten Maßnahmen aus dem ÖPNV-Bedarfsplan sowie aktuelle Schwerpunktsetzungen zu neuen Stadtquartieren und Gewerbeentwicklungen.

Karten zum übergeordneten Straßennetz Berlins liegen derzeit als Darstellungen, Bestand 2023 und Planung 2030 vor. Sie stellen die B1/5 jeweils als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) dar. Die Chemnitzer Straße jeweils wird als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) dargestellt.

Stadtentwicklungsplan (StEP Ver- und Entsorgung)

Die Grundlagenkarten des Stadtentwicklungsplans Ver- und Entsorgung treffen folgende Aussagen:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einzugsbereich Wasserwerk (WW) mit Wasserversorgungsleitungen.
- Das Plangebiet ist nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen.
- Eine Gashochdruckleitung führt am südlichen Rand des Plangebiets vorbei.
- Regenwasser: Das Gebiet tangieren im Süden und im Norden Regenwasserkanäle mit Ablauf nach Westen.
- Schmutzwasser: Das Gebiet tangiert im Norden ein Schmutzwasserkanal.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärminderungsplanung

Da Verkehr im Land Berlin der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Es sollten vertiefend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung ausgearbeitet werden.

Berlin hat auf Grund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) im Jahr 2008 einen ersten gesamtstädtischen Lärmaktionsplan aufgestellt. Der Lärmaktionsplan wird seitdem alle 5 Jahre fortgeschrieben. Aktuell gilt der Lärmaktionsplan 2024-2029, der am 02.09.2025 vom Berliner Senat beschlossen worden ist

Lärmaktionsplan Berlin 2024-2029

Ziel der Lärmaktionsplanung als vorbereitende Planung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Die Strategie dieser Planung setzt auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle durch Verkehrsbeeinflussung gem. § 47 d Abs. 2 BImSchG.

Der Lärmaktionsplan 2024 – 2029 bilanziert das frühere Vorgehen, baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008, 2013–2018 und 2019–2023 fort. Bisherige Strategien wie beispielsweise Fahrbahnerneuerungen, stadtverträgliche Geschwindigkeitsniveaus, Maßnahmen bei Straßenbahnen und oberirdischen U-Bahnen sowie dem passiven Schallschutz sollen fortgeführt werden.

Der Lärmaktionsplan sieht Maßnahmen hinsichtlich Fahrbahnoberflächen, nächtliche Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h, Lärmreduzierung im Bereich ÖPNV, Eisenbahn und Flugverkehr sowie passive Maßnahmen (Schallschutzfensterprogramm) vor. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Lärmaktionsplan keine konkreten Maßnahmen aufgeführt.

Zum Lärmaktionsplan siehe auch Kap. II.2.2.4 im Umweltbericht.

Luftreinhalteplanung

Ebenfalls am 02.09.2025 hat der Berliner Senat die 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Berlin verabschiedet. Es wird festgestellt, dass sich die Luftqualität insgesamt verbessert hat und die in Berlin seit 2020 alle aktuellen Luftgrenzwerte eingehalten und überwiegend deutlich unterschritten werden können. Zurückgeführt wird dies u.a. auf die Einführung der Umweltzone und Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 km/h an stark belasteten Straßen Auch im Bereich des Plangebiets (B1/B5, Chemnitzer Straße) werden die Werte trotz der hohen Verkehrsbelastung insbesondere auf der B1/B5 eingehalten.

Im Rahmen der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wird festgelegt, welche Maßnahmenpakete aus der 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans (u.a. Nachrüstung von Fahrzeugen, Attraktivitätssteigerung des ÖPNV, Förderung des Fuß- und Radverkehrs, Mobilitätsmanagement und Logistik, saubere Wärmezeugung, Industrie und Gewerbe, Stadtplanung) fortzuführen sind. Dies betrifft den überwiegenden Teil dieser Maßnahmen, nicht jedoch den diejenigen aus dem Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung.

Zum Luftreinhalteplan siehe auch Kap. II.2.2.5 im Umweltbericht.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ stellt seit 2014 die Praxis beim Abschluss städtebaulicher Verträge im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten auf eine stadtweit einheitliche Basis und trägt auf diese Weise zur Transparenz sowie zur Beschleunigung des Wohnungsbaus in Berlin bei. Es zielt auf die Kostenübernahme des Begünstigten der Planung für Maßnahmen in angemessenem Rahmen hin, die Voraussetzung oder Folge von Wohnungsbauprojekten sind.

Das „Berliner Modell“ sieht unter anderen vor, dass bei der Schaffung von neuem Planrecht für Wohnnutzungen anteilig Geschossfläche für den Bau von förderfähigem Wohnraum

verwendet werden muss. Dies soll dazu beitragen, dem in Berlin bestehenden dringenden Bedarf nach preiswertem Wohnraum nachzukommen dessen Mangel die Wohnraumversorgung für zahlreiche Bevölkerungsgruppen derzeit extrem schwierig macht. Die Regelung erfolgt auch vor dem Hintergrund der Anforderung des § 1 Abs. 5 BauGB. Danach sollen Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Das „Berliner Modell“ sieht darüber hinaus Regelungen zur Kostenbeteiligung an Wohnfolgeeinrichtungen vor (Grundschulplätze, Kitaplätze, Spielplätze).

Die aktuelle Fassung der Leitlinie vom 1. November 2018 ist als verbindliche, zu berücksichtigende Planung anzuwenden. Im Einzelnen muss der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen übernehmen und Maßnahmen treffen, die Folge oder Voraussetzungen des geplanten Projekts sind. Insbesondere betrifft dies Kosten für soziale, technische und grüne Infrastruktur. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls.

Zu den Regelungen gehören:

- Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten,
- Kostenübernahme für die Erschließung,
- Kostenbeteiligung an Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen gedeckt wird,
- unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke und
- Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Vorhabenträgerin hat sich auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ mit Grundzustimmung vom 25.02.2019 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben nach den Maßgaben der Leitlinie (Stand 01.08.2018) und Begründung zum Bebauungsplan 10-86 durchzuführen. Die entsprechenden Regelungen zu mietpreis- und belegungsgebunden zu errichtenden Wohneinheiten sind Inhalt des städtebaulichen Vertrages (siehe Pkt. III. 4.10).

BerlinStrategie 3.0

Die BerlinStrategie 3.0 ist unter Federführung der Senatskanzlei entstanden und wurde am 13. April 2021 vom Berliner Senat beschlossen. Sie beschreibt in einem ersten Abschnitt die besonderen Qualitäten Berlins. Darauf aufbauend werden themenbezogene Strategien entwickelt und Handlungsfelder definiert. Der dritte Teil beschreibt Schwerpunkträume der Stadtentwicklung. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Schwerpunkträume.

Kleingartenentwicklungsplan 2030

Der Berliner Senat hat erstmals 2004 einen Kleingartenentwicklungsplan beschlossen, der seitdem mehrfach fortgeschrieben wurde. Aktuell gilt der Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2030, den der Senat am 25. August 2020 beschlossen hat. Im KEP wird ausgeführt, dass Berlin es sich zur Aufgabe gemacht hat, die Kleingartenanlagen bedarfsgerecht zu sichern und zu entwickeln.

Die Kleingartenanlage Moosbacher Straße ist in der Kartendarstellung zum KEP- als Teil der Kleingartenanlagen im Freiraumverbund dargestellt. Sie liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird als bestandsgemäß gesichert (Festsetzung als private Dauerkleingärten).

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) 2018

Das 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 Prognosereäume wurde für die Bezirksregionen unter Berücksichtigung der Wohnbaupotenzialflächen abgeschätzt und bei Beurteilung der künftigen Versorgungssituation berücksichtigt.

Für die Versorgung der Bezirksregion Kaulsdorf werden folgende Aussagen getroffen:

Grundschule

Die Fläche des Plangebietes wäre entsprechend der Einschulungsbereiche der Bezirksregion Biesdorf zugeordnet. Für diese Region wird jedoch unter Berücksichtigung gegenwärtiger Prognosen im aktuellen Monitoring der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport langfristig ein Defizit von 2 Zügen aufgezeigt. Dementsprechend wurde geprüft, die Einschulung in der Franz-Carl-Achard Grundschule ggf. unter Berücksichtigung der Veränderung von Einzugsbereichen vorzusehen. Vom zuständigen Fachamt des Bezirks wird davon ausgegangen, dass langfristig die geplante Erweiterung der Kapazität der Franz-Carl-Achard Grundschule in der Bezirksregion Kaulsdorf hinreichend ist, um die absehbaren Bedarfe einschließlich der aus dem Wohnungsbau im Bebauungsplangebiet 10-86 Bedarfe planerisch abzudecken.

Da jedoch entsprechend der Aussage des zuständigen Fachamtes die Fertigstellung der Erweiterungsmaßnahme Franz-Carl-Achard Grundschule nicht vor Juli 2025 in Aussicht gestellt werden kann, ist als Überbrückungsmaßnahme die Organisation des Schulbetriebs durch die Einrichtung von Schulbusverkehr an Standorte mit freien Kapazitäten erforderlich.

Kita

Entsprechend SIKo wäre die Kitaversorgung in der Bezirksregion Kaulsdorf mit den im Kitaentwicklungsplan 2016 geplanten Maßnahmen bis 2020 nicht vollständig gesichert. Deshalb wird auf die prioritäre Entwicklung der beiden Vorhaltestandorte Bergedorfer Straße 59/Waldstraße und Adolf-Menzel-Straße 54c/56 verwiesen. Für die angrenzende Bezirksregion Biesdorf ist der Vorhaltestandort Kohlweißlingstraße 30 im SIKo aufgeführt. Als geplante Maßnahme im SIKo wurde in der Bezirksregion Kaulsdorf der Standort Ulmenstraße 12 aufgeführt.

Sportanlagen

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.

Noch nicht im SIKo betrachtet wurde der neue Sporthallenstandort Bergedorfer Straße im Bebauungsplangebiet 10-15.

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

Jugendfreizeit

Im Prognoseraum Kaulsdorf/Mahlsdorf befindet sich gemäß SIKo aufgezeigtem Defizit ein Vorhaltestandort für eine Jugendfreizeiteinrichtung an der Chemnitzer Straße/Striegauer Straße (Kaulsdorf) sowie der Elsenstraße 15 und der Landsberger Straße (Mahlsdorf). Aufgrund der hohen Defizite wird die Entwicklung weiterer Vorhaltestandorte empfohlen.

Spielplätze

An öffentlichen Spielplätzen besteht ein Defizit für die Bezirksregion Kaulsdorf, das unter dem Aspekt des prognostizierten Einwohnerzuwachses weiter ansteigen wird. Die im SIKo vorgesehene Maßnahme der Spielplatzerweiterung an der Ulmenstraße wurde 2017/18 realisiert. Im SIKo ist im Straßenland an der Mosbacher Straße östlich der Chemnitzer Straße auf dem breiten Grünstreifen eine Vorhaltefläche vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen

In der Region Kaulsdorf liegt die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen knapp unter dem Richtwert. Mit der Realisierung des Vorhaltestandortes An der Wuhle 38-42, der fußläufig über den Wuhlewanderweg vom Plangebiet aus erreichbar ist, kann für wohnungsnahen Grünflächen auch für den weiteren Einwohnerzuwachs eine ausgeglichene Versorgung ermöglicht werden.

Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 stellt ein vom Bezirk beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar. Es definiert Zentren der Nahversorgung unter Berücksichtigung der landesplanerisch vorgegebenen Zentrenhierarchie. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Zentren, denen auch wichtige Funktionen der Dienstleistung (Gesundheit; Kultur u.a.) zugeordnet sind, gibt das Zentrenkonzept Vorgaben. Die Steuerungsgrundsätze des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes berücksichtigen die Planungsvorgaben des StEP Zentren 2010 und des Fachmarktkonzeptes Berlin. Ziel ist der Schutz von Nahversorgungseinrichtungen innerhalb von Schutzradien gegenüber Neuansiedlungen. Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich eines Nahversorgungszentrums, sondern außerhalb der 500 m Schutzzone des Nahversorgungszentrums S-Bahnhof Kaulsdorf. Dementsprechend sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel erforderlich.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Westlich der Wuhle sieht ein festgesetzter Bebauungsplan (XXI-2-2) die Entwicklung eines ein- bis zweigeschossigen Allgemeinen Wohngebietes mit geringer Dichte (GRZ 0,3, GFZ 0,3 bis 0,6) vor. Neben Wohnbauflächen sind entsprechend Bebauungsplan XXI-2-2 Flächen als naturnahe öffentliche Parkanlage angrenzend an den Wuhleverlauf festgesetzt. Südlich angrenzend befindet sich der festgesetzte Bebauungsplan XXIII-38. Ziel des Bebauungsplans XXIII-38 ist die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen unter Berücksichtigung einer langfristigen Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche im Bereich des Wuhlegrünzuges. Nördlich des Plangebiets bzw. nördlich der Bundesstraße B1/B5 liegt der Bebauungsplan XXIII-32c, dieser setzt im Wesentlichen Gewerbe- und Mischgebiet sowie private Grünfläche fest. Ebenfalls nördlich der Bundesstraße B1/B5 befindet sich der festgesetzte Bebauungsplan XXIII-32a, der entlang der Bundesstraße B1/B5 Mischgebietsflächen festsetzt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 10-83G, der für die Ortsteile Mahlsdorf und Kaulsdorf die Planungsaussagen des bezirklichen Einzelhandels und Zentrenkonzeptes in verbindliches Planungsrecht überführt.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist das Siedlungsgebiet Kaulsdorf eines der Schwerpunkte der Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb vorhandener Einfamilien- und Doppelhausgebiete im Osten Berlins. Entsprechend der durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf formulierten Ziele ist die Schaffung von Planungsrecht für die Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen und die Wiederbelebung der Stadtbrache vordringlich.

Die Nachfrage nach Wohnungen in Berlin ist unverändert groß. Die nahegelegenen Versorgungseinrichtungen sowie die Freiraumstruktur mit dem Grünzug entlang der Wuhle bieten gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem neuen Wohnstandort. In ca. 600 m Entfernung befindet sich ein Grundschulstandort (Franz-Carl-Achard). Durch geplante kapazitätserweiternde Maßnahmen an diesem Standort ist die langfristige Versorgung des Plangebietes mit Grundschulplätzen gewährleistet.

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sowie in der angrenzenden Bezirksregion Biesdorf sind Kindertagesstätten vorhanden. Weitere Vorhaltestandorte in der Bezirksregion Kaulsdorf für eine Kindertagesstätte sind in der Adolf-Menzel-Straße 54c/56 und Bergedorfer Straße 59 und in der Ulmenstraße 12 planungsrechtlich gesichert.

Durch die vorhandenen Einrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes mit Kitaplätzen bei Umsetzung des geplanten Nutzungsmaßes nicht vollständig möglich. Zu Beginn des Verfahrens war beabsichtigt, als Voraussetzung für die Gewährleistung der Kitaversorgung im Plangebiet auf dem Vorhaltestandort Ulmenstraße 12 eine Kita zu realisieren. Nach nochmaliger Überprüfung der Versorgungssituation im Dezember 2024 durch die zuständige Fachabteilung wurde von der Realisierung der Kita am Vorhaltestandort Ulmenstraße als Voraussetzung für die Gewährleistung der Kitaversorgung des Plangebietes abgesehen.

Im Punkt III. 4.4.10 der Begründung erfolgt die daraus resultierende Darlegung der Anpassungen des städtebaulichen Vertrages.

Ein gemäß SIKo aufgeführter Vorhaltestandort in der angrenzenden Bezirksregion Biesdorf (Kohlweißlingstraße 30) ist bei Sicherung der langfristigen Versorgung zu berücksichtigen. Entsprechend bezirklichem Infrastrukturkonzept sind im Plangebiet keine Infrastrukturstandorte z.B. Jugendfreizeiteinrichtung, auch unter Berücksichtigung des Ausschlusses möglicher Nutzungskonflikte, vorgesehen.

In Übereinstimmung mit den privaten Belangen sieht das Bezirksamt im Plangebiet die Entwicklung von Wohnbauflächen vor. Damit wird dem Ziel der Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnungsstandortes unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange des privaten Eigentümers entsprochen.

Auf Grund des bestehenden Entwicklungsdrucks zur Schaffung von Wohnbauflächen sollen mit diesem Bebauungsplan die Flächen im Plangebiet unter Berücksichtigung

- der Entwicklung prägender städtebaulicher Strukturen,
- des Erhalts von Flächen für gewerbliche Nutzungen,
- der Schaffung der Voraussetzungen für eine innere Erschließung des Plangebietes sowie der Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie
- der Freihaltung des angrenzenden Landschaftsraumes der Wuhle

festgesetzt werden. Auf Grund der Lage an der Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzer Straße sind bei der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes die Aspekte des Lärmschutzes zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 BauGB zugrunde zu legen.

Planungsbedarf besteht auch im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung. Bereits die derzeitige straßenräumliche Situation in der nördlichen Chemnitzer Straße erlaubt keine qualitätsgerechte Abwicklung des anfallenden Verkehrsaufkommens. So ist der Verkehrsraum der Chemnitzer Straße im Bereich des Plangebiets recht schmal. Die Breite der Gehwege unterschreitet die Mindestanforderungen der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege). Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden, obwohl sie nach der AV Geh- und Radwege angesichts der Verkehrsbelastung auf der Chemnitzer Straße erforderlich wären. Der Knotenpunkt der B1/B5 mit der Chemnitzer Straße ist überlastet, dies gilt vor allem für den Verkehrsstrom, der aus der Chemnitzer Straße nach links in die B1/B5 abbiegt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher auch, durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen die Voraussetzungen für die Herstellung normgerechter Geh- und Radwege zu schaffen sowie die Leistungsfähigkeit des Knotens Chemnitzer Straße/B1/B5 zu erhöhen, insbesondere zusätzliche Kapazitäten für Linksabbieger in die B1/B5 zu schaffen. Im Zusammenhang mit dem Planungsziel der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Plangebiet wird ein weiterer Anstieg des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich erwartet.

Im Rahmen der Neuordnung der Erschließungssituation im Plangebiet werden die Anbindung der nördlich der Kleingartenanlage zum Wohnen genutzten Grundstücke Alt-Biesdorf 53 K, L, M und N neu geregelt und bestehende Konflikte im Bebauungsplanverfahren gelöst. Weiterhin werden erforderliche Verkehrsflächen entlang der Chemnitzer Straße im Sinne der Verkehrssicherheit zur langfristigen Erschließung planungsrechtlich gesichert. Im Verfahren wird neben der planungsrechtlichen Sicherung kleingärtnerisch genutzter Flächen auch die Freihaltung von Flächen von Bebauung entlang der Wuhle geregelt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 10-86 basierte ursprünglich auf einem durch das Bezirksamt in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens beauftragten

städtebaulichen Konzept des Büros Stadtlandprojekte Georg Balzer, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Bauassessor. Die daraus resultierende Vorzugsvariante der städtebaulichen Studie ging von einer zusätzlichen Einmündung einer Verkehrsanbindung im Bereich der Kreuzung Chemnitzer Straße/Am Niederfeld aus. Dabei wurde die Trennung der Erschließungsstraßen für Gewerbenutzung und Wohnnutzung vorgeschlagen. Neben der Entwicklung von Flächen für gewerbliche Nutzungen wurden Flächen für private Dauerkleingärten entlang der Wuhle im westlichen und südlichen Plangebiet und Flächen für die Entwicklung der Nutzungsart Wohnen vorgeschlagen.

Nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf 10-86 erfolgte für die Grundstücksflächen ein Eigentümerwechsel. Mit dem Eigentümerwechsel wurde als privater Belang zur wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks ein geändertes städtebauliches Konzept vom Büro Christoph Kohl Stadtplaner Architekten in das Verfahren eingebracht, welches nunmehr die mit dem Bezirk abgestimmte Grundlage des Bebauungsplans 10-86 bildet.

Dieses städtebauliche Konzept (siehe Kapitel III. 3) sieht für das Plangebiet eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Gewerbe vor. Entlang der Chemnitzer Straße ist eine durchmischte Bebauung von Wohnen und Arbeiten vorgesehen. Zum rückwärtigen westlichen Teilbereich sind Mehrgeschosswohnungsbauten sowie eine kleinteilige Bebauung geplant. Entstehen soll eine multifunktionale Wohnsiedlung aus Geschosswohnungsbauten, kleinteiliger Bebauung und Geschosswohnungsbau mit Gewerbeunterlagerung in räumlicher Nähe zu attraktiven Landschaftsräumen.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB). Zur Berücksichtigung dieser Belange ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt die Inhalte des Umweltberichtes. Die Umweltprüfung ist ein Teil des Bebauungsplanverfahrens. Dieses wird damit zum Trägerverfahren aller umweltrelevanten Belange. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Untersuchungsgegenstand der vorliegenden Umweltprüfung ist der Bebauungsplan 10-86 „für das Gelände zwischen Bundesstraße B1/B5, Chemnitzer Straße, Mosbacher Straße und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf“ und die durch die Planung verursachten voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Der Inhalt des Umweltberichts ist in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie der entsprechenden Anlage festgelegt.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Ermittlung des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft. Nach § 1a Abs.1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Der Ausgleich kann auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Ferner ist ein Ausgleich über Regelungen des städtebaulichen Vertrages möglich.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich soweit die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Planungsrechtlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, d.h. Bauvorhaben beurteilen sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Zudem darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Mit Schreiben des Fachbereiches Stadtplanung Marzahn-

Hellersdorf vom 13.08.2019 erfolgte eine planungsrechtliche Beurteilung für die Flächen nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Mit der Einstufung der Flächen als Innenbereich greift § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB im Plangebiet. Dementsprechend ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der erforderliche Ausgleich im Rahmen der Planaufstellung kann sich demnach lediglich auf zusätzliche Eingriffe z.B. durch die höhere Ausnutzung der Grundstücke beziehen.

Für die Planung besteht grundsätzlich ein Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die "Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich vorhandener Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen." Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Grundsatz der Vermeidung gilt auch dann, wenn ein Eingriff nicht ausgeglichen werden muss. Inwieweit sich ein Ausgleichserfordernis durch zusätzliche Eingriffe zum Beispiel durch die erhöhte Baudichte ergibt, war zu prüfen. Die Ermittlung der Eingriffe wurde in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Bezirks gemäß dem Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, Stand November 2017, unter Beachtung der Zulässigkeiten nach § 34 BauGB durchgeführt.

Die Belange des besonderen Artenschutzes sind gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu berücksichtigen. Sie unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung, wobei nicht der Bebauungsplan, sondern erst der Vollzug der Planung zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Artenschutzrechtliche Konfliktlagen sind aber in der Bebauungsplanung zu behandeln, um sicherzustellen, dass dieser nicht vollzugsunfähig wird.

Ebenso ist der Baumschutz gemäß der Baumschutzverordnung von Berlin zu beachten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgestimmt. Mit Schreiben vom 19.08.2016 teilt das Umwelt- und Naturschutzamt Marzahn-Hellersdorf mit, dass aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken gegen die beabsichtigte Entwicklung von Wohnbauflächen auf bisher gewerblich genutzten Flächen bestehen. Die im Bestand als Kleingärten genutzten Grünflächen des KGA „Mosbacher Straße“ werden weitgehend erhalten und sollen planungsrechtlich als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ gesichert werden. Aufgrund des Erhalts der Gärten im Randbereich des Wuhlegrünzuges als Lebensraum für geschützte Arten ergeben sich in diesem Bereich keine Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten.

1.1 Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-86 befindet sich überwiegend im Ortsteil Kaulsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Kaulsdorf gehört zur Abfolge der märkischen mittelalterlichen Dörfer im Verlauf der B1/B5 (Biesdorf, Kaulsdorf, Mahlsdorf). Der eigentliche Dorfbereich von Kaulsdorf ist nördlich der Bundesstraße gelegen und verläuft in Richtung Nordwesten, der Wuhle folgend. Südlich der Bundesstraße B1/B5 sind am Straßenzuschnitt der Chemnitzer Straße sowie einzelnen Gebäuden Reste von dörflichen Strukturen erkennbar.

Im Osten wird der Geltungsbereich von der Chemnitzer Straße, im Süden von der Mosbacher Straße, im Westen von der Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf und im Norden von der Bundesstraße B1/B5 begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6 ha.

Durch die Lage am östlichen Berliner Stadtrand, in der Nähe zu zentralen Bereichen des Bezirks sowie dem brandenburgischen Landkreis Märkisch-Oderland (ca. 4 km) bieten sich ausreichend Möglichkeiten der überörtlichen Versorgung sowie der Naherholung.

Südlich des Plangebiets schließt sich das großflächig und strukturell homogene Siedlungsgebiet Kaulsdorf an. Die Baustruktur in der Umgebung des Plangebiets ist weitgehend geprägt durch offene Wohnbebauung und eine insgesamt geringe Baudichte. Einzelhäuser mit Vorgärten stellen in der Umgebung die dominierende Baustruktur dar.

Östlich der Chemnitzer Straße prägen gewerbliche Nutzungen in mehrgeschossigen, straßenbegleitenden Gebäuden und Gewerbehallen den Straßenraum. Die dortige Bebauung befindet sich nahe dem Straßenraum der Chemnitzer Straße. Der Straßenraum wird dadurch eingengt.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet (Einzelhandel, Kleingewerbe, Lager, Wohnflächen und Kleingärten) sind unterschiedliche Bauweisen und Gebäudestrukturen im Geltungsbereich vorzufinden. Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich durch Gewerbeflächen z.B. Einzelhandelsbetriebe (Penny, Fressnapf) mit Stellplatzflächen städtebaulich geprägt.

Entlang der Chemnitzer Straße befinden sich zu Beginn des Verfahrens mehrere Betriebe und Garagen (u.a. Kfz-Werkstatt, Oldtimerrestauration, Logistik/Spedition und Tiefbauunternehmen). Die angrenzenden inneren Bereiche des Plangebiets dienen vorwiegend als Lagerfläche für Kfz und Baumaschinen. Zum Teil erfolgte während des Verfahrens ein Rückbau gewerblicher Einrichtungen.

Der südliche Teil des Plangebiets entlang Chemnitzer und Mosbacher Straße ist durch 1,5 - 2-geschossige Wohnbebauung geprägt.

Im westlichen Bereich verläuft die Wuhle mit Böschung und eine kleingärtnerisch genutzte Fläche (KGA Mosbacher Straße). Der Uferbereich der Wuhle im Randbereich des Geltungsbereichs ist nördlich von der Straße Alt-Biesdorf sowie südlich von der Mosbacher Straße aus zugänglich.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 10-86 soll auf der ca. 6 ha großen Fläche des Geltungsbereichs durch Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen die Entwicklung eines Wohngebiets und eines Mischgebietes ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan enthält die folgende Flächenverteilung:

- Allgemeines Wohngebiet (WA 1-3) rund 2,8 ha,
- Mischgebiet (MI) zur Sicherung der gewerblichen Strukturen rd. 1,1 ha,
- Grünflächen rd. 0,9 ha,
- Verkehrsflächen rd. 1,2 ha.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 10-86 ist die beabsichtigte Entwicklung einer Wohnbaufläche auf derzeit gewerblich untergenutzten, teilweise brachliegenden Flächen sowie deren Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Eine planerische Steuerung ist unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes (§ 34 Abs. 1 BauGB) schwer möglich. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher für das Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt. Hierzu erfolgte der entsprechende bezirkliche Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-86 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf. Die Entwicklung soll sich vorrangig im rückwärtigen Bereich der Chemnitzer Straße (16-26) vollziehen. Für die Flächen entlang der Chemnitzer Straße werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts (Christoph Kohl, Stadtplaner und Architekten) soll im Plangebiet eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Gewerbe unter Beachtung des Grünzugs entlang der Wuhle entstehen. Dazu erfolgt im westlichen und mittleren Bereich des Plangebiets, entlang des Landschaftsraumes der Wuhle und im Anschluss an die wohntypisch geprägten Flächen des Siedlungsgebietes Kaulsdorf, die Festsetzung als allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3.

Auf Grund der Priorität der Sicherung neuer Wohnbaupotenzialflächen soll in Teilbereichen des Plangebiets von der vorhandenen aufgelockerten Struktur und geringen baulichen Dichte des südlich angrenzenden Siedlungsbereichs abgewichen werden. Um eine an die Rahmenbedingungen und den Bedarf angepasste Bebauung zu gewährleisten, wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,2 vorgesehen. Die maximale Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am existierenden Gebäudebestand und wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 sind eine GRZ

von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt, die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auch hier bestandsorientiert auf 2 zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Bestandssicherung der dort befindlichen Einfamilienhäuser.

Aufgrund der geplanten städtebaulichen Struktur im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen zur Sicherung der besonderen städtebaulichen Figur vorgesehen. Für das Baugebiet werden innerhalb der einzelnen Baufenster Grundflächen sowie absolute Geschosszahlen, die in ihrer Summe einer Geschossflächenzahl von 1,0 entsprechen, ausgewiesen.

Insgesamt wird im WA 2 eine maximal mögliche Grundfläche festgesetzt. Damit wird die bauliche Dichte im WA 2 höher als in den angrenzenden Wohngebieten. Im zentralen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist die Sicherung eines kreisrunden Gebäudeensembles vorgesehen. Die daran anschließenden Gebäude sind mit einer Länge von 26 m und als Hausgruppen festgesetzt, um eine offene und durchgrünte Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden in diesem Bereich bisher gewerblich genutzte und brachliegende Flächen in Anspruch genommen. Die Wiedernutzbarmachung dieser Flächen ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung in integrierter Lage und ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zu sehen sowie als Beitrag zur Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums.

Für den nordöstlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend zur Chemnitzer Straße und zur Bundesstraße B1/B5 erfolgt die Festsetzung als Mischgebiet MI. Ziel ist hier die Weiterentwicklung und Bewahrung bestehender Strukturen, die entlang dieser Straßen Wohn- und gewerbliche Nutzungen aufweisen. In diesem Bereich sollen bestehende Wohnfunktionen und Gewerbestandorte langfristig zur Förderung der Entwicklung des Gewerbes und zur Generierung von Arbeitsplätzen gesichert werden. Für das Mischgebiet werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 bis 2,2 vorgesehen. Entlang der öffentlichen Straßen ist die Umsetzung eines lärmrobusten Städtebaus möglich. Die Festsetzungen zur Höhe und zur Bauweise dienen der Fassung des Straßenraums und ermöglichen gleichzeitig die Umsetzung des lärmrobusten Städtebaus. Zusätzlich erfolgen weitere Festsetzungen zum Schallschutz.

Die im Geltungsbereich liegenden Abschnitte der Bundesstraße B1/B5, der Chemnitzer Straße sowie der Mosbacher Straße sind im Bebauungsplan bis zu ihrer Straßenmitte planungsrechtlich gesichert. Ziel der Planung ist darüber hinaus, zusätzliche Verkehrsflächen für die Verbreiterung der Chemnitzer Straße festzusetzen. Eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Chemnitzer Straße ist erforderlich, weil an dem Knotenpunkt Chemnitzer Straße/Bundesstraße 1/5 bereits aktuell kein stabiler Verkehrsfluss gegeben ist. Durch die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Gebiet wird ein weiterer Anstieg des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich erwartet. Mit der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ist die Schaffung der Voraussetzung für den Ausbau eines leistungsfähigen

Knotens Chemnitzer Straße/Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer Straße/Am Niederfeld vorgesehen. Durch die Festsetzung des öffentlichen Straßenraumes in der Mosbacher Straße wird in Übereinstimmung mit dem LaPro die Möglichkeit gesichert, im Straßenraum einen besonders hohen Grünanteil festzusetzen.

Die östlich der Wuhle bestehenden kleingärtnerisch genutzten Flächen sollen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ planungsrechtlich gesichert werden. Zielstellung ist die Sicherung eines wesentlichen Grünbausteins im Landschaftsraum des Geltungsbereichs zur Entwicklung des übergeordneten Grünzuges (Wuhlegrünzug). Durch die Festsetzungen sind die Uferbereiche des Wuhlegrünzuges im Geltungsbereich langfristig vor einer heranrückenden Bebauung gesichert.

Grünordnerische Festsetzungen sind besonders im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zur Schaffung einer Grünraumqualität sowie Strukturierung und Abgrenzung der Wohnflächen vorgesehen. Die Kleingärten sind durch zusammenhängende, naturhaushaltswirksame Hecken- und Gehölzstrukturen von dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 abzugrenzen. Innerhalb des kreisrunden Gebäudeensembles ist eine Anpflanzung von mindestens 7 hochstämmigen heimischen Bäumen in ringförmiger Anordnung vorgesehen.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für die Flächen im Plangebiet, die nach Art ihrer Nutzung sehr unterschiedlich geprägt sind, wird die zulässige bauliche Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wie folgt beurteilt:

Der Bereich Alt-Kaulsdorf/Chemnitzer Straße war zum Zeitpunkt der Beurteilung straßenbegleitend gewerblich in unterschiedlicher Dichte und baulichen Höhen geprägt. Hier war eine gewerbliche Nutzung mit bis zu 3 Vollgeschossen sowohl in geschlossener als auch in offener Bauweise zulässig. Rückwärtig der Straßen im Bereich des geplanten WA 2 wäre eine Lagerfläche zulässig gewesen.

Das städtebauliche Konzept verlässt im geplanten Bereich MI sowie im geplanten WA 2 hinsichtlich Nutzungsart und Nutzungsmaß den Rahmen der maßgeblichen Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Auf diesen Flächen finden über das Einfügemäß hinausgehend Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Die übrigen Flächen, WA 1 und WA 3 sowie die Grünfläche werden durch den Bebauungsplan gesichert. Mit den Festsetzungen werden für diese Flächen keine Erhöhung des Nutzungsmaßes oder Änderung der Nutzungsart begründet, d.h. es finden in diesen Flächen keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

1.4 Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die Umweltprüfung ist auf Grundlage des Planstands vom September 2019 erfolgt. Seinerzeit ergab sich die folgende Flächenbilanz (gerundet):

Tabelle 1: Flächenbilanz Stand 17.09.2019

Festsetzung gemäß Bebauungsplan	Flächengröße	Flächengröße gesamt
WA 1	2.190 m ²	
WA 2	18.380 m ²	
WA 3	7.430 m ²	
Allgemeines Wohngebiet (WA)		28.000 m²
MI	11.000 m ²	
Mischgebiet		11.000 m²
Private Dauerkleingärten	9.385 m ²	
Grünflächen		9.385 m²
Verkehrsflächen	12.065 m ²	
Verkehrsflächen		12.065 m²

Festsetzung gemäß Bebauungsplan	Flächengröße	Flächengröße gesamt
Geltungsbereich		60.450 m²

Infolge der öffentlichen Auslegung wurde es erforderlich, die Planung zu überarbeiten. Diese Überarbeitung hat auch geringfügige Auswirkungen auf die Flächenbilanz. Die aktuelle Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 2: Flächenbilanz Stand Mai 2023

Festsetzung gemäß Bebauungsplan	Flächengröße	Flächengröße gesamt
WA 1	2.960 m ²	
WA 2	17.970 m ²	
WA 3	7.430 m ²	
Allgemeines Wohngebiet (WA)		28.360 m²
MI 1	5.070 m ²	
MI 2	6.010 m ²	
Mischgebiet		11.080 m²
Private Dauerkleingärten	8.945 m ²	
Grünflächen		8.945 m²

Festsetzung gemäß Bebauungsplan	Flächengröße	Flächengröße gesamt
Verkehrsflächen	12.065 m ²	
Verkehrsflächen		12.065 m²
Geltungsbereich		60.450 m²

Im Ergebnis hat sich das Bauland (Mischgebiet, Baugebiet WA 1) im Zuge der Überarbeitung des B-Plan-Entwurfes im Wesentlichen zulasten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten um etwa 440 m² vergrößert.

Auf die Umweltauswirkungen der Planung hat dies nur geringfügige Auswirkungen. Daher wurde aus Gründen der Verhältnismäßigkeit von einer Anpassung der Umweltprüfung und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen, diese bezieht sich somit weiterhin auf den Planstand 17.09.2019.

Der Bedarf an Grund und Boden für die Wohnbauflächen wird über die Wiedernutzbarmachung von weitgehend ungenutzten Gewerbe- bzw. Lagerflächen, die z.T. versiegelt sind, gedeckt. Die als WA 1 und WA 3, teilweise als Mischgebiet sowie als Grünfläche „Private Dauerkleingärten“ (Wuhlegrünzug) festgesetzten Flächen sind weitgehend vorhanden und werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden

2.1 Gesetze und Verordnungen

2.1.1 Baugesetzbuch

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu

schützen und zu entwickeln und den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§§ 2 Abs. 4, 2a) ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht Bestandteil des Verfahrens für Bauleitpläne. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u.a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB definiert. Demnach sind folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Möglichkeiten einer Innenentwicklung, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten sind zu beachten.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich für Eingriffe erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Die Darstellungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Aktivitäten benannt.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Bei den zu bebauenden Flächen im Plangebiet handelt es sich um bisher überwiegend gewerblich bzw. als Lagerflächen genutzte und derzeit brachliegende Flächen im rückwärtigen Bereich der Chemnitzer Str. 16-26 und Mosbacher Str. 2. Die Wiedernutzbarmachung dieser Flächen ermöglicht eine Nachverdichtung in integrierter Lage und von weitgehend brachgefallenen verdichteten Gewerbeflächen. Die Anforderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB wird mit der Planung umgesetzt, da die Planungen eine Wiedernutzung von Flächen innerhalb des innerstädtischen Gebietes vorsieht und bereits beanspruchte Flächen neu genutzt werden.

Generelles Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Flächeninanspruchnahmen und Funktionsverlusten von Boden. Dazu wird der Versiegelungsgrad des Bodens auf das notwendige Maß begrenzt bzw. werden bereits verdichtete und versiegelte Flächen genutzt.

Zur Sicherung von Funktionen des Bodens und des Grundwassers wurde ein Konzept zur Niederschlagswasserversickerung erarbeitet und geprüft, ob von der Niederschlagsversickerung keine Beeinträchtigungen von Boden oder Grundwasser ausgehen. Soweit im Wasserschutzgebiet möglich, soll das anfallende Niederschlagswassers gemäß Rundschreiben 4/2018 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen an Ort und Stelle versickert werden, wodurch die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung möglichst geringgehalten und die Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet erreicht wird. Damit wird auch eine Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel ergriffen.

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln)

Allgemeine Ziele

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;
- der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Flächen liegen planungsrechtlich im Innenbereich. Demnach greift § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB im Plangebiet. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB wird ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der erforderliche Ausgleich im Rahmen der Planaufstellung bezieht sich demnach lediglich auf zusätzliche Eingriffe z.B. durch höhere bauliche Dichten.

Es gilt das Vermeidungs- und Minimierungsgebot. Dieses wird erfüllt durch die Entwicklung des Wohngebietes auf bereits versiegelten bzw. verdichteten oder baulich vorgeprägten Flächen im Innenbereich unter Sicherung eines Grünzugs mit Kleingärten entlang der Wuhle. Durch die geplanten Festsetzungen ist der Erhalt des Baumbestandes in den Grünbereichen sowie weitgehend im WA 3 möglich. Damit wird dem naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz entsprochen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden weitere grünordnerische Festsetzungen im Plangebiet getroffen.

Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG gilt ein Schutz für die besonders und streng geschützten Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien wie der Europäischen Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelschutz-Richtlinie. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt, und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Vermeidungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Gemäß Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamtes Marzahn-Hellersdorf boten die bisher gewerblich genutzten Flächen kaum Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Mit der Sicherung des Grünzugs und der privaten Grünfläche (Dauerkleingärten) blieben die hier vorhandenen artenreichen Vegetationsstrukturen erhalten und bieten insbesondere Brutvögeln und Kleinsäugetern weiterhin Lebensraum. Durch die Planung werden keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet. Die Verbotstatbestände der § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG werden nicht berührt.

Umfassende gutachterliche Untersuchungen von Flora und Fauna sind dahingehend gemäß dem Schreiben nicht erforderlich. Die unmittelbar an das Fließgewässer „Wuhle“ angrenzenden Flächen besitzen eine hohe ökologische Wertigkeit, sie bleiben durch die Festsetzung des Bebauungsplans als private Grünfläche langfristig erhalten.

Biotopschutz

§ 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stellt in Verbindung mit § 28 des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln) bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung haben, als Biotope unter gesetzlichen Schutz. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Der Schutz dieser Biotope wird in Berlin in § 28 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (NatSchG Bln) geregelt.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich nach der im Jahr 2018 erfolgten Biotopkartierung keine nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchG Bln geschützten Biotope. Mit der Wuhle und ihren durch Röhricht geprägten Uferbereichen grenzt ein gesetzlich geschütztes Biotop unmittelbar an das Plangebiet an.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Gemäß dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot des Naturschutzgesetzes werden bereits im Bestand versiegelte und bebaute Flächen des Innenbereichs nach § 34 BauGB planungsrechtlich gesichert. Derzeit unversiegelte aber verdichtete Teilflächen sollen überwiegend wohnbaulich genutzt werden. Grünflächen (Kleingärten) werden ganz überwiegend gesichert. Somit wird dem naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz weitgehend entsprochen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind innerhalb des Geltungsbereichs naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Über die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich wird gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB entschieden. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt nach dem ausführlichen Verfahren gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2017).

Im **Berliner Naturschutzgesetz** (NatSchG Bln) werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt. Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens gegen Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden.

Grünflächen und Grünbestände sind gemäß NatSchG Bln im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen. Es ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standortes gemäßer und für den Naturschutz und die Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Gehölzbeständen vorbehalten bleibt.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan wird die östlich der Wuhle im Bestand vorhandene kleingärtnerisch genutzte Fläche als Private Grünfläche zur Stärkung der Funktion des übergeordneten Grünzugs (Wuhlegrünzug) planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung der Grünfläche mit privaten Dauerkleingärten geht mit einer Sicherung vor einer heranrückenden Bebauung zum Wuhlegrünzug (Uferbereiche) hin einher. In den allgemeinen Wohngebieten sollen in Abhängigkeit der Größe der Grundstücksflächen Bäume gepflanzt werden. Innerhalb des kreisrunden Gebäudeensembles mittig im Plangebiet ist zur Schaffung ausreichender Grünraumqualität eine ringförmige Baumbepflanzung vorgesehen. Der Wohnbereich soll zur privaten Grünfläche zur optisch wirksamen Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen mit zusammenhängenden, naturhaushaltswirksamen Hecken- und Gehölzstrukturen bepflanzt werden.

2.1.3 Bundes-Immissionsschutzgesetz und Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin mit entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es gemäß § 1 Abs. 1, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u.a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) definiert unter anderem Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen. Bei den Grenzwerten wird unterschieden, welche Art von Gebieten (z.B. Wohngebiete) betroffen sind. Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Lärmimmissionen im Bebauungsplan ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgibt.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Der Bebauungsplan trägt den o.g. Belangen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Festsetzung von notwendigen Schutzmaßnahmen Rechnung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs mit Berücksichtigung lärmrobuster Strukturen. Durch die Festsetzung von Grundrissorientierungen sowie Schalldämmmaßen werden mögliche Immissionen vermindert bzw. vermieden.

2.1.4 Bundesbodenschutzgesetz

Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist dieser Belang mit in die Umweltprüfung einzustellen.

Weiterhin wird im Bodenschutzgesetz in § 1 in Verbindung mit § 2 der Schutz der Bodenfunktionen gefordert.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Die Belange des Bodenschutzes insbesondere der Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen werden in der Planung berücksichtigt, indem für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers eine bereits im Bestand z.T. bebaute, versiegelte und anthropogen überformte Fläche im Innenstadtbereich genutzt wird.

2.1.5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Berliner Wassergesetz (BWG) / Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist", werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern.

Für den Bebauungsplan sind die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers des WHG relevant. Danach ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird. Die Bestimmungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers werden nach Maßgabe der Wasserschutzgebietsverordnung beachtet.

Der § 46 Abs. 2 WHG benennt die Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Darüber hinaus ist eine Rechtsverordnung des Bundes entsprechend § 46 Abs. 2 WHG nicht erlassen.

Für das Land Berlin gilt gemäß § 46 Abs. 3 WHG die entsprechende Verordnung über die Erlaubnisfreiheit für das schadlose Versickern von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) vom 24. August 2001, zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.04.2016 (GVBl. S. 248). Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist jedoch innerhalb der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf nicht anwendbar.

Im **Berliner Wassergesetz** (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 7 Nr. 7 des Gesetzes vom 11.12.2025 (GVBl. S. 590, 626) geändert worden ist, werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Ziel ist es,

- Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen und
- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben

und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Die Rundschriften der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 10.02.2010 und vom 15.11.2018 fassen die gesetzlichen Regelungen zusammen und geben Hinweise zur konkreten Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung.

Die Wuhle wird einschließlich eines Gewässerrandstreifens und der gewässerbegleitenden Vegetation gesichert, indem entlang des Gewässers ein ausreichend großer Abstand von Bebauung freigehalten wird. Die Begrünung des Gewässerrandstreifens bleibt erhalten. Unmittelbare erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächengewässer sind durch die Festsetzung der Uferbereiche als Grünflächen mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion sind nicht zu erwarten.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Während der Planaufstellung wurde das grundsätzliche Ziel verfolgt, Eingriffe in den Wuhlebereich, das Grundwasser und den Wasserhaushalt zu vermeiden und zu minimieren, die Planung zu optimieren sowie den Nettoverlust von Bodenfunktionen zu verhindern.

Durch die Planung werden zum Teil bebaute, versiegelte und anthropogen überformte Flächen in Anspruch genommen, wodurch unnötige Neuversiegelungen vermieden werden können. Um die Versickerung zu fördern und die Grundwasserspende zu erhöhen, werden im Westen des Plangebiets Flächen als private Grünflächen in Form einer Kleingartenanlage im Übergang zur Wuhle festgesetzt. Es wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung werden beachtet. Zur Sicherung der Grundwasserfunktionen können im allgemeinen Wohngebiet Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden, soweit dies im Wasserschutzgebiet möglich ist.

2.1.6 Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11.10.1999 (GVBl. S. 567)). Das Schutzgebiet dient dem Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wasserwerke vor nachteiligen Einwirkungen. Die

Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999, § 8 Schutz der Zone III A sowie das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten, sind einzuhalten. Gemäß § 8 Abs. 2 Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf hat der Betreiber der Abwasseranlagen nach Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderungen wiederkehrend alle 10 Jahre eine Dichtheitsprüfung durch Sachverständige auf seine Kosten durchzuführen.

Gemäß § 6 Abs. 1 sind bei allen Handlungen im Wasserschutzgebiet, die mit Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, wegen der besonderen Bedeutung des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern.

In der Schutzzone III A sind verboten (§ 8 Schutzgebietsverordnung):

1. das Einleiten von Abwasser, ausgenommen behandeltes oder schwach belastetes Niederschlagswasser, in oberirdische Gewässer,
2. das Errichten und Betreiben von Deponien und von Anlagen zur Verbrennung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen,
3. das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Güterumschlag,
4. das Errichten und Betreiben von Rohrleitungsanlagen für wassergefährdende Stoffe, sofern hierbei nicht zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen nach dem Stand der Technik getroffen werden,
5. das Errichten, Wiedererrichten, Erweitern, wesentliches Ändern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
 - a) wenn anfallendes Abwasser - ausgenommen schwach belastetes Niederschlagswasser - nicht vollständig und sicher abgeleitet wird oder
 - b) wenn die Sammlung des anfallenden Schmutzwassers nicht in monolithischen wasserundurchlässigen Abwassersammelbehältern erfolgt und das Abwasser schadlos entsorgt wird,
6. Nassabgrabungen, Abgrabungen oder Erdaufschlüsse ohne eine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen,
7. das Neuanlegen oder Erweitern von Gärtnereien, gewerblicher Mono- und Sonderkulturen sowie der gewerblichen Großviehhaltung,
8. das Neuanlegen oder Erweitern von Kleingartenanlagen,
9. das Errichten oder Betreiben von Campingplätzen ohne geregelte Abwasserentsorgung,
10. das Nutzen von Camping- und Wohnwagen außerhalb von ordnungsgemäß betriebenen Campingplätzen,

11. das Errichten militärischer Anlagen, von Schießplätzen sowie die Durchführung militärischer Übungen,
12. Baustofflager, von denen eine Grundwassergefährdung ausgehen kann,
13. die Verletzung der Kolmationsschicht, die zu einer nachhaltigen und nachteiligen Veränderung des Grundwassers führt.

In Schutzzone III A ist zu beachten, dass:

- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie mit Stoffen, die wassergefährdende Stoffe enthalten (wie z.B. Heizöl, Diesel, Benzin usw.) verboten ist, sofern nicht zusätzliche Maßnahmen getroffen werden,
- Stellflächen für Kraftfahrzeuge wasserundurchlässig hergestellt werden müssen,
- Bohrungen und sonstige Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser verboten sind,
- die Abgabe von Wärme und Kondenswasser in den Untergrund sowie die Nutzung von Erdwärme verboten sind,
- Maßnahmen wie größere Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Behinderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben, verboten sind.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind in der Planung zu beachten.

2.1.7 Denkmalschutzgesetz

Gemäß § 1 Abs. 1 DSchG Bln ist es Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, Denkmale nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind gemäß § 1 Abs. 2 DSchG Bln in die städtebauliche Entwicklung, Landespflege und Landesplanung einzubeziehen und bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Gemäß § 10 DSchG Bln darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden. Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals ist der Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmal prägend auswirkt (§ 1, Abs. 2 DSchG Bln).

Das Plangebiet befindet sich in einem eingetragenen archäologischen Verdachtsgebiet (Fundplätze: 1241 vorrömische Eisenzeit und 1251 Bronzezeit).

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder archäologischen Bodendenkmäler. Nördlich des Plangebiets, angrenzend an die

Bundesstraße B1/B5, befindet sich eine denkmalgeschützte Gesamtanlage (Objektnr. 09045290/ „Gutshof Alt-Kaulsdorf“), bestehend aus dem Gutshof, erbaut um 1850 sowie den Wirtschaftsgebäuden, die zwischen 1870 und 1930 errichtet wurden und dem Zaun. Die Gesamtanlage ist Teil des aus verschiedenen Baukörpern bestehenden denkmalgeschützten Ensembles „Angerdorf Kaulsdorf“ (Objektnr. 09045291) („Denkmalkarte“/Geoportal Berlin; Denkmaldatenbank Landesdenkmalamt Berlin).

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Aufgrund der Lage in einem eingetragenen archäologischen Verdachtsgebiet (Fundplätze: 1241 vorrömische Eisenzeit und 1251 Bronzezeit) sind alle Bodeneingriffe der bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

2.1.8 Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, wird der Baumbestand in Berlin als geschützter Landschaftsbestandteil nach Maßgabe dieser Verordnung geschützt.

Gemäß § 3 Abs. 3 BaumSchVO ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Gemäß § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume (§ 2 BaumSchVO) ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der BaumSchVO geschützt.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Den Regelungen der Baumschutzverordnung stehen die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht entgegen.

2.2 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

2.2.1 Landschaftsprogramm und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das LaPro beinhaltet, gemäß Vorgabe des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes, eine Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln) sowie Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Das LaPro besteht aus den folgenden thematischen Programmplänen:

- Naturhaushalt und Umweltschutz,
- Biotop- und Artenschutz,
- Landschaftsbild,
- Erholung und Freiraumnutzung sowie der
- Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption

Im LaPro sind bezüglich der Gegebenheiten im Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen dargestellt:

Im Programmplan **Naturhaushalt/Umweltschutz** wird das Plangebiet als Siedlungsgebiet bzw. Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt „Anpassung an den Klimawandel“ dargestellt. Aus dieser Nutzung ergeben sich im Hinblick auf die Planung folgende Anforderungen:

Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sowie die Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Stadtbäume sollen erhalten und neu gepflanzt werden. Es soll eine nachhaltige Pflege gesichert sowie die bioklimatische Situation und Durchlüftung verbessert werden. Der Erhalt, die Vernetzung und Neuschaffung der klimawirksamen Grün- und Freiflächen sind vorgesehen.

Südwestlich im Plangebiet befinden sich Bereiche, die als sonstiger Boden mit besonderer Leistungsfähigkeit erfasst sind. Hierzu werden die folgenden Anforderungen formuliert:

Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion, Vermeidung von Bodenverdichtung, fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden, Minimierung von Grundwasserabsenkung bei grundwasserbeeinflussten Böden und vorsorgender Bodenschutz bei Bauvorhaben ggf. bodenkundliche Baubegleitung.

Nördlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ist ein Vorsorgegebiet für Klima ausgewiesen, folgende Anforderungen müssen bei der Planung berücksichtigt werden: Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, Vernetzung von Freiräumen, Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, Sanierung, Profilierung öffentlicher Grünanlagen, Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege, dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen, Verbesserung der lufthygienischen Situation und Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Gemäß Programmplan **Biotop- und Artenschutz** liegt das Plangebiet im Biotopentwicklungsraum/Landschaftsräume-Fließtäler. Übergeordnete Entwicklungsziele des Biotopentwicklungsraums mit Relevanz für das Plangebiet sind:

Die Wiederherstellung des natürlichen Zusammenhangs durch Beseitigung von Barrieren und störenden Nutzungen, die Sicherstellung der Wasserführung, die naturnahe Ausformung von Uferprofilen und Beseitigung von Ufer- und Sohlenbefestigung sowie der Erhalt und die Anlage von gewässerbegleitenden Grün- und Freiflächen und die Aufstellung und Umsetzung von Biotopflegekonzepten.

Das Plangebiet ist vor allem im Wuhlebereich Teil einer Fläche, die für die Biotopvernetzung vorgesehen ist. Ein Schwerpunkt ist auch die Entwicklung und Sicherung der Biotopvernetzungsfunktion auf bestehenden und künftigen Siedlungsflächen.

Die Erhaltung des Wuhlegrünzugs und die langfristige Sicherung der Uferbereiche vor Bebauung trägt diesen Belangen Rechnung.

Im Programmplan **Landschaftsbild** ist das Plangebiet ebenfalls den landschaftlich geprägten Entwicklungsräumen-Fließtäler zugeordnet. In diesem Zusammenhang gilt es, ergänzend Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung strukturreicher Wiesenlandschaften vorzunehmen.

Südwestlich des Plangebiets angrenzend an die Wuhle befindet sich ein Bereich, der als prägende bzw. gliedernde Grünfläche dargestellt ist. Die Erhaltung des Wuhlegrünzugs als lineares Landschaftselement und langfristige Sicherung der Uferbereiche vor einer Bebauung trägt diesen Belangen Rechnung.

Im Programmplan **Erholung und Freiraumnutzung** ist das Plangebiet dem bebauten Bereich zugeordnet und besitzt die Dringlichkeitsstufe IV (geringste Dringlichkeitsstufe). Dieser Bereich ist allgemein als nicht versorgt bis versorgt mit öffentlichen Freiflächen zur Verbesserung der Freiraumstruktur beschrieben. Die Anteile an privaten und halböffentlichen Freiflächen sind minimal-durchschnittlich.

Übergeordnetes Entwicklungsziel dieses Bereichs ist die Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum, die Vernetzung von Grün- und Freiflächen, die Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- Großformbebauung sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Die Uferbereiche der Wuhle sowie die im Plangebiet befindlichen Kleingärten werden den Grün- und Parkanlagen zugewiesen. Diese sind hinsichtlich vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten, unter Einbindung aller Altersgruppen, barrierefrei und unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt, entsprechend der Zweckbestimmung,

Gestaltung, Nutzung und kulturell-historischen Bedeutung der Grünfläche zu entwickeln und in ihrer Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Die dem Geltungsbereich gegenüberliegende Uferseite der Wuhle ist Teil des Idealwegenetzes "20 grüne Hauptwege" (Wegeroute 14: Wuhletalweg).

Die Belange der Erholungs- und Freiraumnutzung werden durch die Planung insoweit berücksichtigt, als bestehende Freiraumstrukturen (Wuhlegrünzug/Kleingärten) langfristig gesichert werden und für eine öffentliche und bedingt-öffentliche, wohnungsnahe Erholungsnutzung zur Verfügung stehen. Innerhalb der Wohnbauflächen wird durch Festsetzungen von Anpflanzgeboten der private Freiraum erhöht und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität gewährleistet.

Gemäß Programmplan **Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption** gehört das Plangebiet zum Ausgleichssuchraum Parkringe (äußerer). Die Wuhle einschließlich ihrer Uferbereiche befinden sich im Bereich prioritärer Flächen für Maßnahmen für Ausgleichspotenziale.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan trägt diesen Belangen z.T. durch die vorgesehene Entwicklung eines ausreichend durchgrüntes Wohngebiets durch Anpflanzgebote, z.B. hochstämmiger Laub- oder Obstbäume und naturhaushaltswirksamen Hecken- und Gehölzstrukturen Rechnung. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingärten und dem Erhalt der Uferbereiche der Wuhle bleiben klimawirksame Grün- und Freiflächen sowie wertvollere Böden und Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich erhalten.

2.2.2 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Gebiet mit Landschaftsplan.

2.2.3 Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)

Der StEP Klima stellt ein informelles Planwerk für klimagerechte Stadtentwicklung dar. Oberstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen.

Der Stadtentwicklungsplan Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin und konzentriert sich hierbei auf vier raumbezogene Handlungsfelder:

- Bioklima im Siedlungsraum,
- Grün- und Freiflächen,
- Gewässerqualität und Starkregen,
- Klimaschutz.

Die wesentliche Aufgabe stellt dabei die klimagerechte Anpassung der jeweiligen Bestandssituation an die neuen Anforderungen dar.

Das Plangebiet gehört zu den im Siedlungsbestand vorhandenen Potentialflächen zur Ausschöpfung der Entsiegelungspotentiale unbebauter Flächen. Die Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich sind zu qualifizieren und anzupassen. Westlich, unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Flächen, deren Maßnahmenschwerpunkte die Sicherung der Funktionsfähigkeit von Kaltluftaustauschgebieten vorsieht sowie die Ausschöpfung des Potenzials zur Neupflanzung von Straßenbäumen.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Durch die Planung werden bestehende Bauflächenpotenziale im Stadtgebiet von Berlin aktiviert. Vorhandene, vegetationsbestandene Flächen verlieren ihre teilweise örtliche, klimaökologische Funktion. Mit Umsetzung der Planung ist eine negative Entsiegelungsbilanz zu erwarten. Zur Vermeidung von Aufheizeffekten sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erfolgen für Teilflächen Festsetzungen zu Anpflanzgeboten und Dachbegrünungen zur Rückhaltung von Regenwasser. Zudem ist im westlichen Geltungsbereich die Sicherung einer Grünfläche vorgesehen.

2.2.4 Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans 2024-2029

Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt.

Mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen sollen die Umweltbelastungen durch den Verkehr vermindert werden. Es sollen kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen für besonders belastete Bereiche ausgearbeitet werden. Im Lärmaktionsplan werden Maßnahmenstufen festgelegt, die den Handlungsbedarf für lärmbelastete Bereiche bestimmen.

Der Lärmaktionsplan 2024 – 2029 bilanziert das frühere Vorgehen, baut auf den bisherigen Erfahrungen auf und schreibt die Aktionspläne von 2008, 2013–2018 und 2019–2023 fort. Bisherige Strategien wie beispielsweise Fahrbahnerneuerungen, stadtverträgliche Geschwindigkeitsniveaus, Maßnahmen bei Straßenbahnen und oberirdischen U-Bahnen sowie dem passiven Schallschutz sollen fortgeführt werden. Der Lärmaktionsplan sieht Maßnahmen hinsichtlich Fahrbahnoberflächen, nächtliche Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h, Lärmreduzierung im Bereich ÖPNV, Eisenbahn und Flugverkehr sowie passive Maßnahmen (Schallschutzfensterprogramm) vor.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Lärmaktionsplan keine konkreten Maßnahmen aufgeführt.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Im Bebauungsplanverfahren werden die Immissions- und Emissionsbelastungen geprüft. Es werden textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

2.2.5 Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 und 3. Fortschreibung 2025

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen) umgesetzt.

Im Rahmen der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wird festgestellt, dass sich die Luftqualität insgesamt verbessert hat und die in Berlin seit 2020 alle aktuellen Luftgrenzwerte eingehalten und überwiegend deutlich unterschritten werden können. Zurückgeführt wird dies u.a. auf die Einführung der Umweltzone und Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 km/h an stark belasteten Straßen. Auch im Bereich des Plangebiets (B1/B5, Chemnitzer Straße) werden die Werte trotz der hohen Verkehrsbelastung insbesondere auf der B1/B5 eingehalten.

Im Luftreinhalteplan 2011-2017 wurden unter dem Gliederungspunkt „Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung“ Maßnahmen zur Luftreinhaltung dargestellt, die in der Stadtentwicklungs-, Freiraum- und Bauleitplanung berücksichtigt werden sollten. Sie betrafen die Themen Stadtklimatologie und Luftaustausch, Vermeidung von neuen Belastungsschwerpunkten durch Neubauten sowie die Stadt der kurzen Wege. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans nicht weitergeführt, sollen jedoch im Rahmen von Stellungnahmen zu Planungen weiterhin eingebracht werden. Das Leitbild der Stadt der kurzen Wege soll im Rahmen der geplanten Luftreinhaltestrategie für Berlin 2030 aufgegriffen und für die künftige Luftreinhaltung weiterentwickelt werden.

Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur verkehrssparenden Raumentwicklung (Stadt der kurzen Wege), da mit der Planung brachliegende, bereits erschlossene Flächen im Innenstadtbereich wiedergenutzt werden. Es besteht eine ÖPNV-Anbindung durch mehrere Buslinien. Insgesamt kann die Planung zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs beitragen.

Im Zusammenhang mit dem Planungsziel der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Plangebiet wird ein weiterer Anstieg des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich erwartet. Ziel des Bebauungsplans ist es, durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen die Voraussetzungen für den Ausbau eines leistungsfähigen Knotens Chemnitzer Straße/Alt-Kaulsdorf (Bundesstraße B1/B5) zu schaffen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung im Zuge des städtebaulichen Konzepts und im Zusammenhang der bestehenden Verkehrssituation beauftragt. Durch die Erhaltung von gärtnerisch

genutzten Flächen und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Luftreinhaltung gefördert.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur verkehrssparenden Raumentwicklung, da mit der Planung brachliegende, bereits erschlossene Flächen im Siedlungsbereich wiedergenutzt werden. Durch die Anlage von begrünten Freiflächen und der Sicherung einer privaten Grünfläche sowie dem Erhalt und der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Luftreinhaltung gefördert. Bestehende Grenzwerte werden mit Umsetzung der Planung voraussichtlich eingehalten.

2.2.6 Berliner Energie und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)

Die Stadt Berlin verfolgt das langfristige Ziel der Entwicklung einer klimaneutralen Stadt bis 2050. Dazu sind die Kohlendioxidemissionen um mindestens 85 % bezogen auf das Basisjahr 1990 zu reduzieren. Das BEK 2030 verfolgt einen integrierten Ansatz und enthält eine Vielzahl von Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Mit Maßnahmen in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung sowie Wirtschaft, private Haushalte und Konsum sollen die CO₂-Emissionen reduziert werden.

Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur verkehrssparenden Raumentwicklung, da mit der Planung bereits erschlossene Flächen genutzt werden. Durch die Anlage von begrünten Freiflächen sowie den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Luftreinhaltung gefördert. Hierzu tragen auch Dachbegrünungen bei, die im Plangebiet vorgesehen werden.

Obgleich der Kaltluftstrom durch die Neubebauung in einem gewissen Umfang vermindert wird, bleibt die Funktion der angrenzenden Flächen der Wuhle als Bestandteil eines Kaltluftentstehungsgebiets gewahrt.

2.2.7 Flächennutzungsplan Berlin

Im Flächennutzungsplan Berlin wird der Geltungsbereich im Bereich Bundesstraße B1/B5 Ecke Chemnitzer Straße als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Die Fläche ist in diesem Rahmen für eine Nutzungsmischung unterschiedlicher Funktionen wie Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Wohnen vorgesehen. Des Weiteren ist eine Fläche südlich im Geltungsbereich, Chemnitzer Straße Ecke Mosbacher Straße als Wohnbaufläche W4 dargestellt. In diesem Rahmen dienen die Flächen vorwiegend dem Wohnen mit einer maximalen GFZ bis 0,4, überlagert als Fläche mit landschaftlicher Prägung. Die Uferbereiche der Wuhle und die Kleingartenanlage des Plangebiets sind im FNP als

Grünfläche festgesetzt. Für den Geltungsbereich sind innerhalb des FNP keine Altlasten oder schadstoffbelasteten Böden eingetragen.

Die im Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung einer rd. 39.000 m² großen Fläche als "Allgemeines Wohngebiet" und „Mischgebiet“ sowie die Festsetzung einer privaten Grünanlage sind nach den Entwicklungsgrundsätzen aus dem FNP entwickelbar.

3. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, angewandte Methodik

3.1.1 Untersuchungsrahmen

In der vorliegenden Umweltprüfung werden der Bebauungsplan 10-86 und die damit vorbereiteten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die wesentlichen Schutzgüter untersucht. Dazu gehören die Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kultur- und sonstige Sachgüter, Tiere und Pflanzen, die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie auf die Landschaft (Orts- und Landschaftsbild). Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden geprüft.

Die Untersuchungsräume richten sich nach der Reichweite der möglichen Umweltauswirkungen, nach den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen und nach den naturräumlichen Verhältnissen. Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Menschen und ihre Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter, Klima und Luft sowie Landschaft umfasst zusätzlich die angrenzenden Straßenzüge sowie deren anliegende Bebauung.

3.1.2 Untersuchungsmethode

Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ und enthält gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. u.a.

- eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands,
- eine Prognose über die Entwicklung und Veränderungen des Umweltzustands mit Umsetzung der Planung,
- die Ermittlung des Eingriffs in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt für die gemäß den planungsrechtlichen Bedingungen festgelegten Eingriffsflächen nach dem ausführlichen Verfahren gemäß Berliner Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2017).

3.2 Bedarf an Grund und Boden

Die vorgesehenen Nutzungen und der Bedarf an Grund und Boden sind dem Kapitel 1.4 zu entnehmen.

3.3 Bestandsaufnahme und -bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

3.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Erholung, Bioklima, Schadstoffe, Lärm)

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch stehen Fragen des Wohlbefindens, der Gesundheit und der Wohn- und Erholungsnutzung im Vordergrund. Gegenstand der Betrachtung sind mögliche Beeinträchtigungen durch schädliche Immissionen (v.a. Lärm und Luftschadstoffe) und Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung.

Erholung

Im Geltungsbereich befinden sich entlang der B1/B5 zwei Einzelhandelsbetriebe und entlang der Chemnitzer Straße gemischte Bauflächen mit Gewerbebetrieben. Die rückwärtigen ehemals als Lagerflächen gewerblich genutzten Bereiche stellen sich derzeit als brachgefallene Flächen mit Boden- und Bauschuttaufschüttungen dar.

Der südliche Geltungsbereich wird überwiegend durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern geprägt. Zur Wuhle hin befindet sich zwischen B1/B5 und der Mosbacher Straße eine Kleingartenanlage. Randbereiche des öffentlichen Grünzugs entlang der Wuhle ragen in das Plangebiet hinein. Im Plangebiet befinden sich ansonsten derzeit keine öffentliche Grün- und Erholungsflächen. In der unmittelbaren Umgebung nördlich angrenzend findet sich der Landschaftspark Wuhletal als öffentliche Grün- und Erholungsfläche.

Nach der Übersichtskarte „Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünanlagen 2016“ (Digitaler Umweltatlas, Karte 06.05) liegt das Gebiet überwiegend in einer mit öffentlichen Grünflächen nicht versorgten bis versorgten Umgebung. In mittelbarer Nähe zum Plangebiet (< 2 km) befinden sich nördlich der Schlosspark Biesdorf sowie der Landschaftspark Wuhletal, östlich befinden sich die Kaulsdorfer Seen und südlich die Schmetterlingswiesen. Der vorherrschende Stadtstrukturtyp entspricht einer niedrigen Bebauung und die Versorgung mit privaten Grünflächen wird mit hoch eingestuft.

Im September 2019 wurden ca. 20 % des Plangebiets als Gewerbe-, Handels-, und Dienstleistungsflächen genutzt. Diese sind nahezu vollständig versiegelt bzw. stark verdichtet und weisen keine Eignung und Funktion für die Erholung auf. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine ca. 1,8 ha große, derzeit ungenutzte Brach-/Lagerfläche,

die eingezäunt und nicht zugänglich ist. Sie weist derzeit ebenfalls keine nennenswerte Funktion für das Schutzgut Erholung auf.

Westlich unmittelbar angrenzend an das geplante Wohngebiet befindet sich ein Teilabschnitt des Wuhle-Fließtals. Das Fließtal erstreckt sich von der nördlichen Stadtgrenze bei Ahrensfelde bis in die Spree (Spindlersfeld/Köpenick). Auf Höhe des Plangebiets reichen Kleingärten und Einfamilienhäuser bis dicht an die Uferbereiche des Fließgewässers heran. Das Fließgewässer ist durchgängig von Wegen gesäumt, sodass der Landschaftsraum in weiten Teilen zu erleben ist. Die Uferbereiche der Wuhle westlich des Plangebietes sind zu beiden Seiten zugänglich. Die dem Geltungsbereich gegenüberliegende Uferseite der Wuhle ist Teil des Idealwegenetzes "20 grüne Hauptwege" (Wegeroute 14: Wuhletalweg) und ist durch einen befestigten Wanderweg erschlossen. Der Uferbereich, der an den Geltungsbereich angrenzt, ist ebenfalls durch einen unbefestigten Weg entlang der Kleingärten z.T. erschlossen. Als bestehender Grünzug und Verbindungselement zwischen angrenzenden Freiflächen (Landschaftspark Wuhletal) kommt dem Wuhlefließtal eine hohe Bedeutung für die Erholung und Freiraumnutzung auch für den Planungsraum zu.

Unmittelbar angrenzend an den Wuhlegrünzug befinden sich im Plangebiet Kleingärten, die über den unbefestigten, uferbegleitenden Weg erschlossen sind und der privaten Erholungsnutzung dienen.

Kleingärten stellen wichtige Freiraumelemente in der Stadt dar, die die Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen ergänzt. Die Kleingärten innerhalb des Plangebiets sind von der südwestlichen Seite aus (Mosbacher Straße) gut erschlossen, während der Zugang zu den Kleingärten von der B1/B5 aus abgeschirmt gelegen ist. Die Kleingärten sind durch eine strukturreiche Vegetation geprägt. Aufgrund teilweise hoher Heckenanpflanzungen an den Grundstücksgrenzen ist eine Einsicht in die Gartenanlagen einschränkt. Dennoch weisen die kleingärtnerisch genutzten Flächen eine wesentliche Qualität für die freiraumbezogene Erholungsnutzung und ein Potenzial zur Ausgestaltung weiterer Alltagserholung auf.

Die vorkommenden Einfamilienhäuser innerhalb des Plangebiets verfügen über hohe Grünanteile. Die Flächen befinden sich im privaten Besitz und sind daher bedingt zugänglich. Dennoch tragen sie zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes bei, sodass ihnen eine bedingte Qualität für die freiraumbezogene Erholungsnutzung zu zuordnen ist.

Öffentliche Spielplätze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bioklima

Bioklima betrachtet die gesundheitlichen Belastungen und Gefahren, denen die Menschen vor allem durch zunehmende Temperaturen und Hitzeperioden ausgesetzt sind. Die versiegelten und größtenteils gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Planungsgebiets weisen die höchste Wärmebelastung auf (in der Nacht). Der PMV (Predicted Mean Vote) schwankt hier zwischen einem günstigen $> -0,5 - < 0$ bis weniger günstigen $> 0,5 - < 1,0$ Wert. Die Bereiche des Wuhletals, der Kleingartenanlagen, Einfamilienhäuser mit Gärten und anteilig die der ungenutzten Brach-/Lagerfläche mittig des Plangebiets verfügen über einen PMV von $> -1,0 - < -0,5$. Dies entspricht einer günstigen Wärmebelastung. Damit sind die bioklimatischen Gegebenheiten im Geltungsbereich einem „erstrebenswerten“ Zustand zuzuordnen, im Bereich der Verkehrsstraßen und Gewerbeflächen wird der Zustand als verbesserungswürdig eingestuft („Bioklima-Wärmebelastung in der Nacht 2005“/Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 04.09).

Der Kaltluftvolumenstrom weist gemäß der Karte „Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015“ (Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 4.10) in den überwiegenden Bereichen des Plangebiets eine mittlere Ausprägung mit $50-100 \text{ m}^3/\text{s}$ auf. Die nordwestlich anschließenden Bereiche sind größtenteils durch gleiche klimatische Gegebenheiten geprägt. Über einen deutlich höheren Kaltluftvolumenstrom mit $100 - < 150 \text{ m}^3/\text{s}$ verfügen die Uferbereiche der Wuhle und die Kleingärten im Plangebiet. Südlich des Plangebiets in mittelbarer Entfernung schließen sich Bereiche mit einem deutlich geringeren Kaltluftvolumenstrom von $< 50 \text{ m}^3/\text{s}$ an.

Die Grundstücke im nordwestlichen Geltungsbereich angrenzend an die B1/B5 (Alt-Biesdorf) weisen gemäß der Hauptkarte „Klimamodell Berlin: Planungshinweisen Stadtklima 2015“ (Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 4.11.1) eine günstige thermische Situation auf. Bereiche der an die Bundesstraße B1/B5 (Alt-Kaulsdorf) Ecke Chemnitzer Straße grenzenden gewerblich genutzten Flächen (Penny/Fressnapf) sowie die nördlich der Mosbacher Straße gelegenen Grundstücke (Einfamilienhäuser) unterliegen einer weniger günstigen thermischen Situation. Die Gewerbeflächen Chemnitzer Straße einschließlich der rückwärtigen Bereiche verfügen über eine ungünstige thermische Situation.

Das Klimamodell Berlin zeigt, dass sich die klimatische Belastung in den städtischen Gebieten in den Zeiträumen 2011-2040 sowie 2041-2070 weiter verschärfen wird. Auch für den Geltungsbereich wird eine Zunahme der Sommertage, der Hitzetage sowie der Tropennächte pro Jahr erwartet.

Lärm / Schadstoffe

Lärmimmissionen ergeben sich innerhalb des Plangebiets vor allem durch die an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsstraßen. Im Bereich der Bundesstraße B1/B5 nördlicher Geltungsbereich herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen. Nach der "Strategischen Lärmkarte Straßenverkehr Lärmindex L_DEN“ (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) (Digitaler

Umweltatlas Berlin, Karte 07.05.1) wurden entlang den Straßen B1/B5 sowie auch der Chemnitzer Straße eine Lärmbelastung von > 75 dB(A) festgestellt. Im Bereich der angrenzenden Gewerbeflächen und Einfamilienhäuser unmittelbar an der B1/B5 sinkt der Lärminde geringfügig auf 70-75 dB(A), in einem Abstand von ca. 15 m auf > 65 - 70 dB(A). Die Lärmbelastung, die von der Chemnitzer Straße im östlichen Geltungsbereich ausgeht, beläuft sich auf > 70-75 dB(A). Sie sinkt in einem Abstand von ca. 25 m auf > 60-65 dB(A) ab. Lediglich im südwestlichen Bereich des Plangebiets im Bereich des Ufergrünzugs der Wuhle, sowie den Kleingartenanlagen und der Mosbacher Straße sinkt der Lärminde deutlich auf >55- 65 dB(A).

Für das Plangebiet ist aufgrund der unmittelbar angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen von einer konstant hohen, bestehenden Lärmbelastung auszugehen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005. Der Gewerbelärm führt nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm.

Für das Plangebiet werden, da Möglichkeiten zum aktiven Lärmschutz nicht gegeben sind, eine entsprechende lärmrobuste städtebauliche Struktur mit angemessener Grundrissregelung und effektivem baulichen Schallschutz empfohlen. Vorzusehen ist eine geschlossene Bebauung weitgehend ohne Baulücken entlang der Bundesstraße B1/B5 sowie dem nördlichen gewerblich geprägten Bereich an der Chemnitzer Straße.

Gemäß DIN 4109 liegen die Fassaden der Chemnitzer Straße und der Bundesstraße B1/B5 mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 80 dB(A) nachts im Lärmpegelbereich VI. Damit soll das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile der Gebäude bei einer Wohnnutzung mindestens 40-50 dB(A) betragen. Moderne, insbesondere bei Neubauten gewählte Fensterkonstruktionen weisen i.A. einen Schalldämmmaß > 30-40 dB(A) auf. Dies ist im vorliegenden Fall als nicht ausreichend zu erachten.

Im Bebauungsplan sind folgende Bedingungen zu beachten:

Grundrissausrichtung (Festsetzung Nr. 4):

Zum Schutz vor Lärm müssen in den Teilen des Plangebiets, die von Verkehrslärm belastet sind, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen gilt diese Anforderung für mindestens zwei Aufenthaltsräume. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Die Anwendung der Festsetzung zur Grundrissbindung wird auf die Flächen Mischgebiet MI 2 und Allgemeines Wohngebiet WA 3 beschränkt. Diesen Bereichen steht die Möglichkeit der Nutzung lärmabgewandter Seiten für die Planung zur Verfügung. Da in den Bereichen Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 und Mischgebiet MI 1 unter Berücksichtigung der

vorhandenen und prognostizierten Lärmsituation die eindeutige Zuordnung lärmabgewandter Fassadenbereiche nicht eindeutig möglich ist, werden diese Flächen aus der Anwendung der Textlichen Festsetzung Nr. 4 ausgenommen.

Geeignete Fensterkonstruktionen (Festsetzung Nr. 16)

Bei einem Pegel von 30 dB(A) ist nach wissenschaftlichen Erkenntnissen ein ungestörter Schlaf möglich. Deshalb wird aufgrund der bereits bestehenden hohen Lärmbelastung die textliche Festsetzung Nr. 16 getroffen. Diese Festsetzung regelt, dass in einer Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen durch geeignete Fensterkonstruktionen 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. Diese Festsetzung gilt für das gesamte Plangebiet. Sie gewährleistet, dass dort, wo eine Grundrissbindung nicht zielführend oder nicht möglich ist, gesunde Wohnverhältnisse dennoch sichergestellt werden.

Schutz von Außenwohnbereichen (Festsetzung Nr. 17)

Es werden zudem Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen getroffen. Dies betrifft die Baugebiete MI1 und MI 2. Die dortigen straßenbegleitenden Fassaden entlang der Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzer Straße sind einem Schallpegel von 65 dB(A) tagsüber ausgesetzt. Daher wird geregelt, dass dort baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen), die nicht von der Bundesstraße B1/B5 oder der Chemnitzer Straße abgewandt sind, verglast oder mit Maßnahmen gleicher Wirkung auszuführen sind. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der von den genannten Straßen abgewandt ist. Durch die verglaste Ausführung bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung ist zu gewährleisten, dass auf der Fläche des gesamten Außenwohnbereichs in einer Höhe von 1,6 m über dem Außenwohnbereichsboden ein Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) nicht überschritten wird.

Zusammenfassend sollten zur Realisierung gesundheitsverträglicher Wohnumstände folgende Bedingungen erfüllt sein:

- weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Chemnitzer Straße/ Bundesstraße B1/B5,
- hohe immissionstechnische Qualität der Außenbauteile,
- Schalldämmmaß der Außenbauteile mindestens 40-50 dB(A),
- Grundrissbildung, Exposition schutzwürdiger Räume nicht zur Chemnitzer Straße / Bundesstraße B1/B5, Einsatz geeigneter Fensterkonstruktionen, Schutz von Außenwohnbereichen (ISU-Plan, Schalltechnische Untersuchung, September 2019).

3.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Schutzgebiete, geschützte Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb eines Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet). Im Plangebiet befinden sich keine gemäß § 30 NatSchG in Verbindung mit § 18 NatSchGBln unter Schutz gestellten Teile von Natur und Landschaft. Geschützte Biotope grenzen mit der Wuhle und den Uferbereichen und Röhrichtbeständen unmittelbar an.

Biotoptypen und Vegetationsstrukturen

Im Plangebiet kommen ausschließlich vom Menschen geprägte Biotope vor. Den Flächen wird derzeit ein Biotopwert von gering bis mittelhoch zugeordnet (Karte 05.08.5 „Biotopwerte“ Digitaler Umweltatlas).

Zur Präzisierung der vorkommenden Biotope wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Sommer 2018 eine Biotoptypenkartierung gemäß den Vorgaben der Berliner Biotoptypenkartierung (Köstler et al. 2005) durchgeführt. Danach wurden im Geltungsbereich die in der folgenden Tabelle aufgeführten Biotoptypen kartiert. Zur weiteren Beurteilung wurden der Biotopwert gemäß dem Berliner Leitfaden zur Bewertung von Eingriffen (2017) sowie die Flächenanteile im Plangebiet mit angeführt.

Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand 2018)

Biotop-Code	Biotoptyp	§	Biotopwert gemäß Leitfaden Berlin	Flächenanteil in m ²
01210/011123	Röhrichtgesellschaften an Fließgewässern/naturnahe Bäche und kleine Flüsse*	§ §	40 50	850
03200	Ruderales Pionier-, Gras-, und Staudenfluren	-	6	14.810
3242	Möhren-Steinklee-Fluren	-	12	1.250
07300	Mehrschichtige Gehölzbestände	-	27	2.545
10150	Kleingärten	-	10	6.550

Biotop-Code	Biotoptyp	§	Biotopwert gemäß Leitfaden Berlin	Flächenanteil in m ²
12261	Einzel- und Reihenhausbau mit Ziergärten	-	0	Bauflächen insgesamt 25.120
12310	Industrie und Gewerbe	-	0	
12612	Straßen mit Asphalt oder Beton	-	0	Verkehrsflächen insgesamt 9.260
12631	Autobahnähnliche Schnellstraße mit Begleitgrün	-	0	
12641	Parkplätze unversiegelt	-	3	600
12642/12643	Parkplätze teilversiegelt und versiegelt	-	0	
12650/12651	Wege, befestigt	-	0	
12651	Wege unbefestigt	-	3	2.240

* Biotope weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs

Die in der Tabelle der Biotoptypen aufgeführten Punktwerte sind dem Berliner Leitfaden entnommen und beruhen auf Einzelbeurteilungen folgender Kriterien:

1. Hemerobie (Grad kulturelle Beeinflussung bzw. Natürlichkeitsgrad Biotoptyp),
2. Vorkommen gefährdeter Arten,
3. Seltenheit/Gefährdung des Biotoptyps,
4. Vielfalt an Arten und Strukturen,
5. Dauer der technischen Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaften,
6. Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen,

7. Biotopverbund.

Diesen Kriterien sind unterschiedliche Punktwerte zugeordnet, die in der addierten Gesamtsumme den jeweiligen Biotopwert des Biotoptyps ergeben.

Die vorhandenen Biotoptypen im Geltungsbereich kommen im Berliner Raum sehr häufig vor. Keiner der festgestellten Biotoptypen ist nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder §§ 28/29 Berliner Naturschutzgesetz (NatSchG Bln) geschützt.

Weiterhin kommen im Plangebiet keine gefährdeten Pflanzenarten der Roten Liste Deutschlands oder Berlins vor. Der Biotopplan liegt als Bestandskarte zum Umweltbericht bei.

Biotopverbund

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz des LaPro Berlin stellt ein Biotopverbundsystem aus großflächigen Artenreservoirien, linearen Verbundsystemen und bedeutenden kleinflächigen Einzelbiotopen dar. Grünflächen bilden in der Regel wertvolle Bestandteile im Biotopverbundsystem. Gemäß der Karte Biotopverbund im Umweltatlas Berlin 2017 weist der gesamte Bereich des Plangebietes in Verbindung mit der Wuhle und den Kleingärten eine hohe Eignung als Biotopverbundfläche auf.

Bäume

Die im Bereich der möglichen Eingriffsflächen (MI/WA 2) vorkommenden Bäume wurden eingemessen und hinsichtlich ihrer Vitalität beurteilt. Sie sind der Tabelle im Anhang zu entnehmen. Die Bäume wurden mit Standort, botanischen und deutschen Namen und Stammumfang erfasst. Die Nummerierung der Baumbestandsliste entspricht der Baumnummerierung im Biotoptypenplan.

Innerhalb der Flächen, die nicht einer Bestandssicherung dienen, wurden 30 Bäume erhoben. Diese sind nach der Berliner Bauschutzverordnung (BaumSchVO Bln) geschützt. Geschützt sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über den Erdboden und mehrstämmige Bäume, von denen ein Stamm mindestens 50 cm aufweist. Die geschützten Bäume umfassen zum überwiegenden Teil stadttypische Arten wie Robinie, Pappel, Spitzahorn sowie Linden und Birken. Jüngere Bäume, kleiner 80 cm Stammumfang werden in den jeweiligen Biotopen miterfasst und bewertet.

Fauna

Aussagen bezüglich der im Plangebiet vorkommenden Fauna beziehen sich auf die Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamts Marzahn-Hellersdorf.

Die im Bestand als Kleingärten genutzten Grünflächen der KGA „Mosbacher Straße“ verfügen über eine artenreiche Vegetationsstruktur mit Obstbäumen, Sträuchern, Beeten, aber auch Zierrasen und -hecken. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bieten folgenden typischen Tierarten Lebensräume:

Brutvögel

Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Elster, Fitis, Gartengrasmücke, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünfink, Kohlmeise, Ringeltaube, Star, Stieglitz und Zilpzalp.

Alle europäischen Vogelarten gehören gemäß § 7(2) Nr. 13 Buchstabe b) bb) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten und unterliegen den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstruktur sind in dem Bereich, in dem mit der Planrealisierung Veränderungen auftreten, keine gemäß § 44 Abs. BNatSchG geschützten Lebensstätten der baumbewohnenden Vogelarten z.B. Bunt- und Grünspecht zu erwarten. Gleiches gilt für gebäudebrütende Arten, wie Rauch- und Mehlschwalben oder Arten des Offenlandes, wie z.B. Steinschmätzer und Braunkehlchen. Geeignete Habitatstrukturen sind hier nicht gegeben.

Kleinsäuger

Folgende typische nach Bundesartenschutz-Verordnung (BArtSchV) geschützte Arten sind für das Plangebiet zu nennen: Braunbrustigel, Maulwurf und Eichhörnchen.

Reptilien

Die im Bereich des Plangebiets befindliche Brachfläche (Lagerfläche) bietet keine geeigneten Habitatstrukturen für Zauneidechse oder Blindschleiche.

Gemäß dem Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamts Marzahn-Hellersdorf ist aufgrund der Sicherung der entlang der Wuhle bestehenden kleingärtnerisch genutzten Flächen als private Grünfläche nicht von durch die Planung verursachten direkten Vorbereitungen eines Zugriffes auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten auszugehen.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Arten weisen daher eine geringe Empfindlichkeit gegenüber den beabsichtigten Zielstellungen des Bebauungsplans auf. Die kleingärtnerisch genutzten Flächen bilden im Zusammenhang mit den Grünbereichen des Landschaftsraumes Wuhle für alle oben aufgeführten Arten ausreichende Habitatstrukturen für den Erhalt der jeweiligen Population. Keine der aufgeführten Arten ist im Bestand ihrer Population bedroht.

Biologische Vielfalt

Als Biodiversität - auch Biologische Vielfalt - wird die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten beschrieben. Aus der Bestandssituation der Flora und Fauna im Plangebiet lassen sich Schlüsse auf die biologische Vielfalt ableiten. Die Artenzahlen und Artendichten der vorkommenden Fauna sind überwiegend mit durchschnittlich für die anthropogen geprägte Fläche zu bewerten.

3.3.3 Schutzgut Boden / Altlasten

Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Vornutzungen anthropogen beeinflusst und in Teilen stark überformt. Bereiche des Plangebiets, die einer gewerblichen Nutzung unterliegen, sind größtenteils vollständig versiegelt. Die Brachfläche (Lagerfläche) mittig im Plangebiet ist teilweise versiegelt, im Übrigen stark verdichtet. Derzeit wird sie von Aufschüttungen und Bauschutt geprägt, der von unterschiedlichen Beständen aus ein bis mehrjährigen ruderalen Arten überwachsen ist.

Im westlichen Bereich des Plangebiets im Bereich der Kleingärten sowie im Bereich der Wuhle sind der Versiegelungsgrad und entsprechende Vorbelastungen relativ gering.

In den im Plangebiet befindlichen Flächen mit Einfamilienhäusern im nord-westlichen Teilbereich sowie südlich im Plangebiet befinden sich vollversiegelte Gebäudeflächen, teilversiegelte Wegeflächen sowie unversiegelte Gartenflächen. In Randbereichen sind die Flächen teilweise durchsetzt mit Gehölzen. Der Versiegelungsgrad wird mit rd. 20-40 % (GRZ liegt bei 0,2) angenommen.

Die überwiegend unversiegelten Flächen im Geltungsbereich weisen nördlich im Bereich der Einfamilienhäuser und mittig im Bereich der Brachfläche einen meist künstlichen Bodenaufbau auf. Es handelt sich um anthropogene Bodengesellschaften.

Laut der Karte „Bodengesellschaften 2010 (Digitaler Umweltatlas, Karte 01.01) kommen im Bereich der Brachfläche Pararendzinen, Lockersyroeme und Regosole auf Aufschüttungs- bzw. Abtragungsböden vor, im Bereich der Einfamilienhäuser Pararendzinen, Lockersyroeme und Regosole auf Talsand und z.T. Aufschüttungen.

Die derzeit unversiegelten Böden in den Uferbereichen der Wuhle, den Kleingartenanlagen, den südlich gelegenen Einfamilienhäusern (Mosbacher Straße) sowie geringfügige Teile der Brachfläche weisen nach Angaben des Umweltatlas naturnahe Bodengesellschaften auf. Laut Karte der „Bodengesellschaften 2010“ handelt es sich um Gley-Braunerden und Gley-Niedermoore auf Schmelzwasserinnen in Talsandflächen. Den Böden wird eine besondere naturräumliche Eigenart zugeordnet.

Für die gewerblich genutzte Fläche im Bereich der Bundesstraße B1/B5 Ecke Chemnitzer Straße ist laut Umweltatlas als derzeitige Bodengesellschaft ebenfalls Gley-Braunerde

dargestellt. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung in diesem Bereich des Plangebiets sind die einst naturnahen Bodengesellschaften überformt.

Der Karte „Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte“ nach wird im Geltungsbereich der nordwestliche Siedlungsbereich (Alt-Kaulsdorf) und die Brach- und Wohnbauflächen Chemnitzer Straße mit gering bewertet. Den gewerblichen Flächen wird keine natürliche Bodenfunktion zugeordnet. Die übrigen Böden innerhalb des Geltungsbereichs verfügen über eine hohe Archivfunktion für die Naturgeschichte (Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 01.12.5).

Puffer- und Filterfunktion des Bodens sind im gesamten Geltungsbereich gering („Puffer- und Filterfunktion der Böden 2010“/Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 1.12.5).

Die Regelungsfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt ist im Geltungsbereich größtenteils mit hoch bewertet, davon ausgenommen ist der Siedlungsbereich nördlich im Plangebiet. Dieser verfügt über mittlere Regelungsfunktionen, sowie die Brach- und Gewerbefläche Chemnitzer Straße, die lediglich über geringe Regelungsfunktionen verfügen („Reglungsfunktionen der Böden für den Wasserhaushalt 2010“/Umweltatlas, Karte 1.12.4).

Mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit von $100 - < 300 \text{ cm/d}$ teilweise $\geq 300 \text{ cm/d}$ weist der Boden im Geltungsbereich grundsätzlich ein geringes Filtervermögen auf („Filtervermögen der Böden 2010“/Umweltatlas, Karte 1.11.9).

Die Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz 2010“ (Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 1.13) stuft die unversiegelten Böden des Plangebiets in zwei verschiedene Kategorien ein. Das Siedlungsgebiet im nördlichen Geltungsbereich, sowie Teile der Brach- und Gewerbeflächen Chemnitzer Straße fallen in die niedrigste Bodenschutzkategorie „Geringe Schutzwürdigkeit“. Für diese Flächen sind allgemeine Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Die Uferbereiche der Wuhle, die Kleingartenanlagen sowie der gesamte südliche Bereich des Plangebiets sind nach den Planungshinweisen zum Bodenschutz mit einer hohen Schutzwürdigkeit versehen. Damit ergeben sich die folgenden bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen:

- Eingriffe sollen prioritär vermieden werden,
- Standortalternativen oder Planungen sind zu optimieren und
- ein Nettoverlust an Fläche und Funktion des Bodens ist zu vermeiden.

Versiegelung

Die Versiegelung im Plangebiet ist im nördlichen und östlichen Bereich durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie die Verkehrsflächen sehr hoch (versiegelte Verkehrsflächen $12.065 \text{ m}^2 + \text{rd. } 11.000 \text{ m}^2$ gewerblich genutzte Fläche mit einem Versiegelungsanteil von mindestens 80 %). Im Zentrum des Plangebietes sind die

Lagerflächen als teilweise versiegelt bzw. überwiegend verdichtet einzustufen. Der Versiegelungsanteil beträgt ca. 30-50 %. Die vorhandenen Wohngebiete sind zu ca. 20-30 % versiegelt. Die Grün- und Freiflächen sind aufgrund der vorhandenen Bebauung mit Lauben ebenfalls mit einem Versiegelungsanteil von 10-15 % anzunehmen.

Altlasten

Entsprechend fachlicher Stellungnahme befinden sich folgende Flächen im Plangebiet, die entsprechend Bodenbelastungskataster auf einen Verdacht einer Belastung des Bodens infolge von Altlasten im Plangebiet hinweisen:

Fläche 13922,

Fläche 13892,

Fläche 8287.

Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem eingetragenen archäologischen Verdachtsgebiet (Fundplätze: 1241 vorrömische Eisenzeit und 1251 Bronzezeit). Alle Bodeneingriffe sind der bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

3.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Westlich an das Plangebiet grenzt unmittelbar das Wuhlefließtal. Die Wuhle entspringt in Ahrensfelde rund zwei Kilometer nördlich des S-Bahnhofes Ahrensfelde. Die Wuhle ist eins der fünf Fließtäler, die von Nord nach Süd die Hochflächen des Barnims durchziehen. Die Wuhle entwässert die Hochflächen in südwestlicher Richtung. Das Fließgewässer weist eine Länge von 16,6 km auf und mündet im Berliner Urstromtal in die Spree (Ortsteil Köpenick). Das Fließgewässer ist als Schmelzwasserinne während der letzten Eiszeit entstanden. Vor anthropogenen Eingriffen war die Wuhle überwiegend als organisch geprägter Bach (Typ 11) anzusprechen, inzwischen ist sie von größeren sandigen Überlagerungen geprägt. Besonders im Unterlauf wurde die Wuhle grundlegend durch menschliche Eingriffe verändert und den Nutzungsanforderungen angepasst, sodass sie als stark verändertes Gewässer einzustufen ist (vgl. Ökologische Entwicklung der Wuhle, Informationsheft zur WRRL; LaPro Berlin).

Der Karte „Gewässerstrukturgüte – Gesamtbewertung“ (WRRL) (Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 02.06.1) ist zu entnehmen, dass der Abschnitt der Wuhle, der an das Plangebiet angrenzt, stark verändert ist. Die Gewässerstruktur (Gewässerstrukturgüteklasse 5) ist durch

Kombination von Eingriffen z.B. durch die Linienführung, durch Uferverbau, Querbauwerke oder durch Nutzung in der Aue beeinträchtigt. Sowohl die Gewässersohle als auch die Uferbereiche werden als stark verändert beschrieben.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Spannweite von 0,5 - 7 m auf. Die Uferbereiche der Wuhle, die anschließenden Kleingartenanlagen sowie das Siedlungsgebiet nordwestlich (Straße Alt-Biesdorf/Alt-Kaulsdorf) im Plangebiet sind sehr grundwassernahe Standorte. In diesen Bereichen liegt der Grundwasserflurabstand bei 0,5 - 2 m. Höhere Grundwasserflurabstände weist die Gewerbefläche (Fressnapf/Penny) an der Bundesstraße B1/B5 Ecke Chemnitzer Straße auf. Hier liegt der Grundwasserspiegel bei 4 - 7 m unter Flur. Im Bereich der restlichen Gewerbeflächen entlang Chemnitzer Straße sowie den südlichen Siedlungsgebieten (Mosbacher Straße) befindet sich der Grundwasserflurabstand größtenteils bei 3 - 4 m unter Flur. Die Brachfläche mittig im Geltungsbereich verfügt über sehr heterogene und kleinteilig veränderte Grundwasserflurabstände (1 - 4 m unter Flur) („Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert“/Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 02.07).

Der Geschützteitsgrad des Grundwassers wird im Gebiet als "nicht geschützt" eingestuft, die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers entsprechend als "hoch".

Die Grundwasserneubildungsrate schwankt im gesamten Geltungsbereich zwischen >100 - > 400 mm pro Jahr. Der Siedlungsbereich im nördlichen Geltungsbereich an der B1/B5 Alt-Biesdorf verfügt über eine Grundwasserneubildungsrate von >200 - >250 mm/Jahr. Die Uferbereiche der Wuhle sowie die Kleingartenanlagen verfügen über eine Neubildungsrate von >100 - 150 mm pro Jahr. Die Brachfläche mittig im Geltungsbereich sowie die südlichen Siedlungsgebiete (Mosbacher Straße) weisen Neubildungsraten von >150 - 200 mm pro Jahr auf. Die höchste Grundwasserneubildungsrate fällt in den Bereich der Gewerbeflächen an der Chemnitzer Straße sowie den rückwertigen Bereich (Brachflächen) mit >400 mm pro Jahr. Das Niederschlagswasser versickert derzeit in den Vegetationsflächen oder wird abgeführt („Grundwasserneubildung 2012“/Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 2.17).

Das Kriterium Naturnähe des Wasserhaushalts verteilt sich im Plangebiet wie folgt: Die Kleingartenflächen sowie die ins Plangebiet hineinragenden Uferbereiche der Wuhle werden als hoch bis sehr hoch beurteilt. Die vorhandenen Siedlungsgebiete werden einem mittleren Wert zugeordnet. In den gewerblich genutzten Bereichen ist kein naturnaher Wasserhaushalt vorhanden.

Wasserschutzgebiete

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Wuhlheide/Kaulsdorf. Bei Handlungen im Wasserschutzgebiet, die mit Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, ist wegen der besonderen Bedeutung des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern (§ 6 Abs. 1 Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf).

Gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf sind nach § 8 unter anderem das Einleiten von Abwasser - ausgenommen behandeltes oder schwachbelastetes Niederschlagswasser - in oberirdische Gewässer sowie das Errichten von Rohrleitungsanlagen für wassergefährdende Stoffe, unzulässig, sofern hierbei nicht zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen nach dem Stand der Technik getroffen werden, verboten. Auch das Neuanlegen oder Erweitern von Kleingartenanlagen ist nicht zulässig.

3.3.5 Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)

Das Plangebiet weist aufgrund seiner heterogenen Nutzungen und damit einhergehenden Vegetationsausstattung und Versiegelung unterschiedliche klimatische Gegebenheiten auf.

Nach der Karte „Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015“ (Digitaler Umweltatlas Berlin Karte 4.10.7) wird die Grünfläche innerhalb des Plangebiets (Uferbereich der Wuhle/Kleingärten) als Fläche mit überdurchschnittlich hohem Kaltluftvolumenstrom erfasst. Die Siedlungs- und Gewerbegebiete, ausgenommen der Gewerbeflächen mittig im Plangebiet an der Chemnitzer Straße samt rückläufigem Bereich, sind als bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion festgesetzt. Ein Wärmeinseleffekt ist im Bereich der Siedlungs- und Gewerbeflächen schwach bis gar nicht vorhanden.

Das langjährige Mittel der Lufttemperatur liegt im wesentlichen Teil des Plangebiets bei 8,0 - 8,5 Grad Celsius, die unmittelbar umliegenden Bereiche sind geprägt durch mittlere Lufttemperaturen von 8,5 - 9,0 Grad Celsius („Langjähriges Mittel der Lufttemperatur“/Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 4.02).

Das Windfeld ist derzeit von Nordosten (Straße Alt-Biesdorf) nach Süden bzw. Südwesten zu den angrenzenden Siedlungsbereichen hin ausgerichtet und weist Windgeschwindigkeiten von > 0,3 - 0,5 m/s und z.T. > 0,5 m/s auf. Der Kaltluftvolumenstrom liegt im Plangebiet bzw. im Uferbereich der Wuhle mit 100- < 150 m³/s (4:00 Uhr morgens) in einem hohen Bereich, das restliche Plangebiet ist durch einen Kaltluftvolumenstrom von 50- < 100 m³/s geprägt („Klimamodell Berlin: Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015“/ Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 4.10.1).

Gemäß der Karte „Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015“ (Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 4.11.1) wird dem Uferbereich der Wuhle angrenzend zu den kleingärtnerisch genutzten Flächen im Geltungsbereich die höchste Schutzwürdigkeit zugeordnet. Die Flächen sind als Kaltlufteinwirkungsbereich in Siedlungsgebieten erfasst. Darüber hinaus ist das Plangebiet nach Klimamodell Berlin eine Kaltluftabflussfläche. Abgesehen davon hat das Plangebiet keine Funktionen als Luftleitbahn oder Kaltluftleitbahn.

Luftschadstoffe

Im Bereich der Straße Alt-Biesdorf, im nördlichen Plangebiet stuft die Karte „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015“ (Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 3.11.2) die Luftschadstoffbelastung durch PM 2.5 und NO₂ als gering belastet ein. Im Bereich der großen Kreuzung (Bundesstraße B1/B5/Chemnitzer Straße) ist nach Umweltatlas von einer mäßigen Belastung durch die vorgenannten Luftschadstoffe (Index der Luftbelastung: Indexwert 1,21 - 1,50) auszugehen. Das berechnete Jahresmittel der NO₂ Belastung liegt in diesem Bereich bei ca. 27 - 31 µg/m³. Das Jahresmittel für PM₁₀ liegt bei ca. 22,38 µg/m³.

Für das Bebauungsplanverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts und im Zusammenhang mit der bestehenden Verkehrssituation beauftragt. Die Ergebnisse und erforderliche Maßnahmen fließen in die Planung mit ein.

Die Gewerbeflächen (Bundesstraße B1/B5 Ecke Chemnitzer Straße) und die südlich im Plangebiet liegenden Einfamilienhäuser (Mosbacher Straße) weisen nach der Karte „Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015-Ergänzende Hinweise“ (Digitaler Umweltatlas Berlin, Karte 4.11.3) eine hohe Vulnerabilität (Verwundbarkeit) gegenüber dem Stadtklima auf.

3.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin. Gemäß LaPro befindet sich das Plangebiet im siedlungsgeprägten Raum. Die Baustruktur in der Umgebung westlich des Plangebietes ist heterogen und wird dem Bereich der Obstbaumsiedlungen zugeordnet. Dies sind Siedlungsgebiete, die meist nach 1920 auf landwirtschaftlich genutzten Flächen am Stadtrand entstanden sind und geprägt werden von Einfamilienhausgebieten, Gartensiedlungen und Kleingärten.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs grenzt unmittelbar an die Bundesstraße Alt-Biesdorf/Alt-Kaulsdorf (B1/B5). Das Orts- und Landschaftsbild wird hier wesentlich durch ein bis -dreigeschossige Gewerbe- und Ladenzeilen bestimmt. Der Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße wirkt auf den Stadtraum. Das Ortsbild entlang der Chemnitzer Straße ist bis zur Ecke Chemnitzer Straße/Am Niederfeld geprägt durch flache

Gewerbegebäude und teilweise Zeilenbebauung mit zwei bis vier Stockwerken und nahezu vollständiger Versiegelung. Einzelne Bäume lockern die baulich prägenden Strukturen auf.

Der südliche Bereich sowie die südliche Umgebung des Plangebiets (Mosbacher Str./Chemnitzer Str.) ist geprägt durch lockere Einfamilienhäuser mit einer mittleren Dichte sowie weiteren Kleingartenanlagen, hauptsächlich entlang der Uferbereiche der Wuhle. Die Wohngebäude weisen ein bis zwei Stockwerke auf, die Grundstücksflächen sind in unterschiedlich starker Ausprägung durch Vegetationsaufwuchs (Bäume, Sträucher, Rasen) geprägt.

Die den Geltungsbereich im Westen begrenzende Wuhle ist eins der fünf Fließtäler, die die Hochflächen des Barnims von Nord nach Süd durchziehen.

Nordwestlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B1 befindet sich der Landschaftspark Wuhletal sowie der gleichnamige Wanderweg. Der Uferbereich der Wuhle ist innerhalb des Geltungsbereichs gesäumt von den Kleingärten der KGA Mosbacher Straße. Die Uferbereiche der Wuhle sind hier stark bewachsen und von Gehölzaufwuchs dominiert. Der gegenüberliegende Uferbereich außerhalb des Geltungsbereichs bildet die Fortsetzung des Wuhletal-Wanderwegs. Der Ufergrünzug entlang der Kleingartenanlage ist für Fußgängerinnen und Fußgänger offen und stellt eine Ergänzung zu dem gegenüberliegenden Wuhle-Wanderweg dar, auch wenn diese Wegeverbindung keine Weiterführung ermöglicht.

3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, jedoch ein eingetragenes archäologisches Verdachtsgebiet (Fundplätze: 1241 vorrömische Eisenzeit und 1251 Bronzezeit). Nördlich der Bundesstraße B1/B5 liegen folgende Denkmale und Denkmalbereiche dem Baufeld unmittelbar gegenüber:

Denkmalbereich / Ensemble

09045291 Alt-Kaulsdorf 1A/23, Angerdorf Kaulsdorf mit Dorfkirche und Freiflächen, Gasbeleuchtung, Vorgärten mit Einfriedungen, rückwärtigen Garten- und Hofanlagen Brodauer Straße 1/3 Dorfstraße 2-8, 10-15, 17-20, 29-44 Waplitzer Straße 36-37

Denkmalbereich / Gesamtanlage

09045290 Alt-Kaulsdorf 1A/11, Gutshof, um 1850, Wirtschaftsgebäude, um 1870-1930 und Einfriedung

Baudenkmal

09045292 Alt-Kaulsdorf 13, Dorfkrug „Zur Waage“, um 1835

Von negativen Auswirkungen auf denkmalgeschützten Anlagen, ausgehend von den Planzielen des Bebauungsplanes 10-86, ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht auszugehen.

4. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist in weiten Bereichen als Innenbereichsfläche auf Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten.

Ohne Bebauungsplan wäre eine Entwicklung des Plangebietes nur aus dem Bestand heraus möglich. Dabei fügen sich, wie im südlichen Geltungsbereich, die vorhandenen Strukturen der meist 2-geschossigen Einfamilienhausbebauung mit einer GRZ von 0,3 sowie im nördlichen Teilbereich die Strukturen mit eingeschossigen Gebäuden mit einer GRZ von 0,2 ein.

Im Bereich der gewerblich genutzten Mischgebietsfläche ist derzeit der Bereich angrenzend an die Kleingärten (Lagerfläche) weitgehend unbebaut und wird vorwiegend als Lagerfläche für die Gewerbe entlang der Chemnitzer Straße genutzt. Diese Nutzung könnte ohne Planung auch weiterhin erfolgen. Die entlang der Chemnitzer Straße vorhandenen Randbereiche können als Gebiete mit einer vorwiegend zweigeschossigen Bebauung gewerblicher Nutzung genutzt werden.

Ohne weitere Planungen des Geländes würde die derzeitige wohn- und gewerblich-mischgebietstypische Nutzung im Bereich der B1/B5 und der Chemnitzer Straße sowie im südlichen Planbereich erhalten bleiben. Auch die Kleingärten im Uferrandbereich würden auf der Grundlage der Darstellungen des FNP Berlin voraussichtlich bestehen bleiben. Auf den derzeit ungenutzten bzw. durch Bodenaufschüttungen genutzten Flächen im Inneren des Geltungsbereiches würde nach Entfernen der Aufschüttungen die Vegetationsentwicklung neu beginnen. Im zentralen Bereich des Plangebietes würden sich zwischen Gärten und gewerblicher Nutzung zunehmend Gebüsch- und waldartige Gehölzbestände entwickeln.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung einschließlich der Betrachtung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen

Die Grundlage für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bildet der Entwurf des Bebauungsplans 10-86 vom 19. September 2019.

4.2.1 Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet mit gemischten Baustrukturen. Im nördlichen und nordöstlichen Teilbereich befinden sich mischgebietstypische Bebauung mit Gewerbeeinheiten auf bebauten, und teilweise versiegelten oder aufgeschütteten Flächen, die insgesamt ca. 2,9 ha umfassen (Grundstücksflächen Mischgebiet und zukünftiges WA 2). Für die Nachnutzung als Wohnstandort bzw. als Mischgebiet werden keine bislang unbebauten oder nicht anthropogen überprägten Flächen in Anspruch genommen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden in diesen beiden Gebieten Grundflächenzahlen von ca. 0,3 im WA und 0,6 im MI erreicht. Auf beiden Flächen sollen die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Anspruch genommen werden können und im WA 2 sowie im MI eine zusätzliche Möglichkeit zur Abweichung bis zu einer GRZ von 0,6 sowie im MI bis zu 0,9 ermöglicht werden. Aufgrund dieser Verdichtungen vor allem im WA 2 und der vorgesehenen Höhenentwicklung im WA 2 und im MI ergeben sich zusätzliche Flächenansprüche, die über das sich nach § 34 BauGB ergebende Maß, welches sich in die maßgebliche nähere Umgebung einfügt, hinausgehen.

Die Flächen im Geltungsbereich, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen (im Wesentlichen die Flächen im WA 2) bzw. verdichtet werden (MI), sind jedoch teilweise versiegelt. Somit werden für die Umsetzung der Planung keine unbebauten Flächen in Anspruch genommen.

Demgegenüber stellen sich die Flächen des zukünftigen WA 1 und WA 3 bereits im Bestand als Wohngebietsflächen dar. Für eine Sicherung und Weiterentwicklung dieser Flächen werden keine bislang unbebauten oder nicht anthropogen überprägten Flächen in Anspruch genommen.

Die Wuhle im westlichen Randbereich des Plangebiets sowie die vorhandenen Kleingartenanlagen bleiben überwiegend unverändert erhalten. Durch die Lage im Innenbereich und die bestehende Erschließung sind keine dem Vorhaben unmittelbar zuzuordnenden weiteren Versiegelungen für äußere Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

4.2.2 Auswirkung auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Wirkungsgefüge des Geltungsbereichs befinden sich keine Natura 2000 Gebiete, sodass nicht mit Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten zu rechnen ist.

4.2.3 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit einschließlich der Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm,

Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Erholungsnutzungen

Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden die vorhandenen Kleingärten in ihrem Bestand gesichert. Sie dienen der Erholungsnutzung und weiteren Sicherung der Grünstrukturen entlang der Wuhle. Innerhalb des Geltungsbereiches werden in den Wohngebieten sowie insbesondere im zukünftigen WA 2 private begrünte Freiflächen angelegt, die der wohnungsnahen Freiraum- und Erholungsnutzung dienen werden.

Laut Landschaftsprogramm Berlin (Programmplan Erholung und Freiraumnutzung) gehören die nahegelegenen Wohngebiete zu den Räumen der Dringlichkeitsstufe IV (von vier) zur Verbesserung der Freiraumversorgung. In diesen Wohnquartieren besteht eine relativ gute Versorgung mit privaten Freiräumen (Hausgärten), deren Nutzung fortbestehen wird. Weiterhin befinden sich in der näheren Umgebung in einem Abstand von weniger als 500 m die öffentliche Grünfläche Landschaftspark Wuhletal, wodurch weitere wohnungsnah Erholungsfläche für die Menschen des neu entstehenden Wohnquartiers zur Verfügung stehen.

Bioklima/Lufthygiene

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung hängen eng mit den klimatischen Verhältnissen zusammen. Das Plangebiet weist in Bezug auf die bioklimatischen Gegebenheiten im Bereich der Kleingärten und des Wuhlegrünzugs einen guten Zustand auf, d.h. die Flächen wirken klimatisch entlastend. Die vorhandenen Wohnbauflächen sowie die vorhandene Lagerfläche weisen noch bedingt entlastende Strukturen auf. Im Bereich der Verkehrsstraßen und Gewerbe/Mischgebietsflächen wird der Zustand als verbesserungswürdig eingestuft. Klimatisch entlastende Strukturen sind hier nicht vorhanden.

Mit der Sicherung der Kleingärten und des angrenzenden Wuhlegrünzugs und der Festsetzung der überbaubaren Flächen werden sich vor dem Hintergrund der vorhandenen Versiegelungen und unter Beachtung eines gewissen Anteils an Bäumen und begrünten Flächen, auch Dachbegrünungen, die stadtklimatischen Verhältnisse im Bereich der Grünflächen sowie der vorhandenen Wohnbebauung nicht wesentlich verändern und erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit des Menschen vermieden. Im Bereich der Verkehrsstraßen und Gewerbe/Mischgebietsflächen sowie auch im Bereich WA 2 wird der Zustand als verbesserungswürdig eingestuft. Klimatisch entlastende Strukturen sind auch bei Planumsetzung nur bedingt vorhanden (Gehölzpflanzung, Dachbegrünungen).

Durch das Vorhaben ist mit Beeinträchtigungen durch die Veränderung der Durchlüftungssituation zu rechnen. Die Umsetzung geplanter Grünmaßnahmen (z.B. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern), und vor allem die Sicherung von Grünbereichen

im Wuhletal wirken sich positiv auf die Durchlüftungssituation aus. Der Wuhle wird eine klimatische Ausgleichsfunktion beigemessen, die erhalten bleibt.

Negative Auswirkungen ergeben sich durch die Baukörper und die versiegelten Flächen im Plangebiet, die zum einen zu einer Aufheizung der Flächen und Wärmespeicherung beitragen, zum anderen aber auch die Luftströme im Plangebiet verändern. In der Summe kommt es nicht zu erheblichen Veränderungen der bioklimatischen Belastung.

Die verkehrsbedingten Luftbelastungen werden sich durch die Zunahme des Verkehrs am ehesten im Bereich der Chemnitzer Straße erhöhen, werden jedoch im Vergleich zur Gesamtstadt als geringfügig eingestuft. Es ist zu erwarten, dass die im Berliner Luftreinhalteplan berechneten Jahresmittelwerte der Parameter Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaub PM₁₀ auch zukünftig unterhalb der Jahreshgrenzwerte zum Gesundheitsschutz gemäß EU-Richtlinie liegen werden.

Während der Bauzeit ist bei Abbruch, Transport und Verarbeitung von Abbruch- und Baumaterialien mit Staubbildungen zu rechnen, die insbesondere in der trockenen Sommerzeit zu örtlichen bioklimatischen Belastungen führen können. Die ausführenden Baufirmen werden im Bedarfsfall geeignete Vorsorgemaßnahmen ergreifen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen durch baubedingte Stäube vermieden werden (z.B. Befeuchtung von Boden und Material, Verwendung von Staubschutznetzen).

Lärm, Schallschutz

Neben den bereits vorhandenen erheblichen Lärmbelastungen durch Verkehr sind auch die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Plangebiet sowie auf die nähere Umgebung zu betrachten.

Es war zu prüfen, in welchem Umfang es durch das Vorhaben und durch den umgebenden Bestand zu einer weiteren Belastung des Plangebietes oder zu einer Erhöhung der Lärmbelastung kommt.

Zur Ermittlung der Auswirkungen wurde zum Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse werden im Kap. 3.3.1 dargelegt. Unter Beachtung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Umsetzung einer lärmrobusten Bebauung entlang der B1/B5 sowie der Chemnitzer Straße und der weiteren Festsetzungen zu Grundrissorientierung und einer hohen immissionstechnischen Qualität der Außenbauteile mit Schalldämmmaßen von 40-50 dB(A) entsprechen die Lärmbelastungen städtebaulichen Orientierungswerten.

Bauzeitiger Lärmschutz

Während der Bauzeit wird es bereichsweise zu zeitweilig erhöhten Schallimmissionen durch den Baubetrieb und Baufahrzeuge kommen. Insbesondere an der Bauzufahrt Chemnitzer Straße ist mit Störungen der Wohnnutzungen zu rechnen. Zur Vermeidung von erheblichen

nachteiligen Auswirkungen auf die schutzbedürftigen Wohn- und Erholungsnutzungen sind während der Bauzeiten die geltenden Vorschriften zum Schutz vor Baulärm anzuwenden. Für alle Baustellen gilt § 2 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – und der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung. Hiernach dürfen in der Regel keine lärmintensiven Arbeiten an Werktagen während der Zeiten von 20 Uhr bis 7 Uhr durchgeführt werden. Die bauausführenden Firmen sind verpflichtet, alle geeigneten Maßnahmen zu treffen, um die Lärmbelastungen vor allem in den Morgen- und Abendstunden auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen (z.B. durch den Einsatz lärmarmer Baumaschinen und geräuscharmer Bauverfahren). In Gebieten, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind, beträgt der Immissionsrichtwert der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte dürfen nicht überschritten werden.

4.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Biotoptypen

Mit der Umsetzung der Planung ergeben sich Veränderungen im Vegetationsbestand vor allem in dem als Lagerfläche genutzten, mittlerweile brachgefallenen Gebiet, dass zu einem Wohngebiet entwickelt wird. Die Flächen im WA 2 werden zu rund 60 % überbaut oder versiegelt (einschließlich der Möglichkeiten zur Überschreitung einer Grundflächenzahl um bis zu 50 % und weiteren Überschreitungsmöglichkeiten). Als Vegetationsstrukturen werden sich im Bereich der nicht überbaubaren Flächen im WA 2 überwiegend Rasenflächen bzw. gärtnerisch angelegte Flächen entwickeln. Festgesetzt und als Ausgleich anzurechnen ist darüber hinaus eine Heckenpflanzung, die als freiwachsende Hecke mit Obstbäumen als Überhältern eine deutliche Aufwertung der vorhandenen Strukturen bewirkt sowie weitere Baumpflanzungen in den Wohn- und Mischgebieten.

In den übrigen Wohngebietsflächen werden vorhandene Baudichten gesichert. Wohnbebauung und gärtnerische Strukturen mit Bäumen bleiben wie auch im Grünflächenbereich (Kleingärten) erhalten. Im vorhandenen gewerblich genutzten Bereich sind lediglich einzelne Bäume und Randstrukturen von Vegetation vorhanden. Die Mischgebietsflächen werden zu nahezu 100 % versiegelt.

Im Bereich WA 2 gehen überwiegend Biotoptypen der ruderalen Gras- und Staudenfluren und der ruderalen Gebüsche sowie Bäume verloren.

Geschützte Biotope werden nicht in Anspruch genommen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die anlage- und baubedingten Verluste von Biotopen und Bäumen durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Vorhabengebiet teilweise minimiert und kompensiert werden können. Die weiterführende rechnerische Gegenüberstellung von Biotopbestand und Biotopplanung wird im Kap. Eingriffsbewertung bilanziert und im Kapitel zur naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

Bäume

Die vor allem im WA 2 vorhandenen Bäume gehen aufgrund der gewählten Baukörper- und Straßenanlagen verloren. Bäume vor allem im Bereich der Baufelder WA 1 und WA 3 sowie im Bereich der Grünfläche bleiben vor dem Hintergrund der überwiegenden Bestandssicherung erhalten. Die eingemessenen Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung von Berlin. Zur Neubegrünung mit Bäumen werden im Bebauungsplan Pflanzgebote festgesetzt.

Bestandsbäume sind während der Bauphase nach DIN 18920 durch Einzelstammschutz oder Schutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Baumpflanzungen ohne Sicherungsmaßnahmen ist ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitungen dieses Abstands sind in Abstimmung mit der zuständigen Netzgesellschaft Schutzmaßnahmen festzulegen.

Fauna

Mit Realisierung der baulichen Festsetzungen werden bau- und anlagebedingt die von Brachflächen geprägten Lebensraumstrukturen im WA 2 für die Vogelwelt vor allem als Nahrungshabitat zum Großteil verloren gehen. Die neuen Strukturen mit Gebäuden und gärtnerisch gestalteten Freiflächen werden, wenn auch in eingeschränktem Umfang Lebensraumfunktionen für die Avifauna erfüllen können. Die kleingärtnerisch genutzten Strukturen und damit der Großteil der möglichen, vorhandenen Reviere bleiben erhalten.

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Struktur sind gemäß Hinweis der Naturschutzbehörde in dem Bereich, in dem Veränderungen auftreten werden, keine gemäß § 44 Abs. BNatSchG geschützten Lebensstätten der baumbewohnenden Vogelarten z.B. Bunt- und Grünspecht zu erwarten. Gleiches gilt für gebäudebrütende Arten, wie Rauch- und Mehlschwalben oder Arten wie z.B. Steinschmätzer und Braunkehlchen als Arten des Offenlandes. Geeignete Habitatstrukturen sind hier nicht gegeben.

Die im Bereich des Plangebiets befindliche Brachfläche bietet keine geeigneten Habitatstrukturen für Zauneidechse oder Blindschleiche.

Gemäß dem Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamts Marzahn-Hellersdorf ist aufgrund der Sicherung der entlang der Wuhle bestehenden kleingärtnerisch genutzten Flächen als private Grünfläche nicht von durch die Planung verursachten direkten Vorbereitungen eines Zugriffs auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten auszugehen. Für Baufeldfreimachungen gelten die Bauzeitenregelungen.

Kleinsäuger wie z.B. der Igel sind, soweit vorkommend, zu Beginn der Baufeldfreimachung bzw. Bodensanierungsmaßnahmen in einen entsprechend geeigneten und dauerhaft gesicherten Lebensraum umzusiedeln.

4.2.5 Schutzgut Boden / Altlasten

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von derzeit unversiegelten Flächen.

Eine Neuversiegelung ergibt sich auf den Böden des geplanten WA 2, die durch die Vornutzungen teilweise versiegelt und verdichtet und stark anthropogen überprägt sind. In diesen Bereichen sind Beeinträchtigungen weniger gravierend als bei natürlichen oder anthropogen kaum veränderten Böden. Die Ermittlung der zukünftigen Neuversiegelung erfolgt auf Grundlage der maximal möglichen Überbauung, dargestellt durch die Grundflächen, bzw. Grundflächenzahl (GRZ). Bei einer geplanten GRZ zwischen 0,2 bis 0,3 in den Wohngebieten WA1 und WA3 zuzüglich einer möglichen Überschreitung von 50 % durch Nebenanlagen wird der Versiegelungsgrad sich auf diesen Flächen gegenüber der Bestandssituation kaum erhöhen. Im Bereich WA 2 sowie auch im Bereich des Mischgebietes ergeben sich Erhöhungen der Versiegelungen im Sinne von Minderungen der Bodenfunktionen im Vergleich zum Bestand. Im Hinblick auf die Bodenfunktionen ergeben sich dadurch Wertverluste, die durch die vorgesehenen Dachbegrünungen teilweise kompensiert werden können (vgl. Bilanzierung).

Betriebsbedingt sind während der Nutzung des neuen Wohnquartiers keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Altlasten

Die Verdachtsflächen werden in der Planung berücksichtigt.

Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem eingetragenen archäologischen Verdachtsgebiet (Fundplätze: 1241 vorrömische Eisenzeit und 1251 Bronzezeit).

Alle Bodeneingriffe sind der bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

4.2.6 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Wuhle an. Im Uferbereich sowie in den angrenzenden Kleingärten ergeben sich aber keine baulichen Veränderungen. Mit Umsetzung der Planung sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Wuhle zu erwarten, hinsichtlich der Möglichkeiten zur Einleitung von anfallendem

Niederschlagswasser in die als Vorfluter fungierende Wuhle vgl. Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung.

Grundwasser

Gemäß § 6 Wasserschutzgebietsverordnung Wuhletal/Kaulsdorf ist bei allen Handlungen im Wasserschutzgebiet, die mit Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, wegen der besonderen Bedeutung des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung kommt es in Teilbereichen zu einer Zunahme versiegelter Flächen und damit zu einem möglicherweise erhöhten Oberflächenabfluss.

Bei der Verwendung der Baumaterialien ist den Anforderungen durch die Lage im Wasserschutzgebiet Rechnung zu tragen. Auf Grund der geplanten Nutzung ist von einer geringen Gefährdung durch Pflanzenschutz und Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie Stoffen aus der Wartung und Reinigung von Kraftfahrzeugen auszugehen.

Die geplante Nutzung (Wohn/Mischgebiet,) stellt an sich keine erhebliche Gefährdung für das Grundwasser dar. Die Umsetzung der Planung ist mit einer Minimierung der Schadstoffbelastung im Bereich der Lagerflächen im Plangebiet verbunden. Im Ergebnis ist daher davon auszugehen, dass die Wiedernutzbarmachung des Plangebietes trotz der geplanten baulichen Entwicklung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers im Vergleich zum Bestand führt.

Niederschlagswasser

Das Land Berlin hat Ziele zur Regenwasserentwässerung aufgestellt:

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll nach den wasserbehördlichen Zielstellungen primär auf den Grundstücken verdunstet oder über belebte Bodenzonen versickert werden, auf denen es anfällt. Diese Flächen müssen nachweislich altlastenfrei sein. Zudem ist eine dezentrale oder semizentrale (für ein begrenztes Einzugsgebiet) Speicherung und Rückhaltung des Niederschlagswassers vorzusehen. Vor einer Einleitung/Ableitungen in die Kanalisation bzw. direkte Einleitungen in Gewässer, die nach stark begrenzt werden soll (maximal 2 l/s pro Hektar angeschlossene Fläche), hat eine Reinigung des Regenwassers zu erfolgen.

Für das Plangebiet wurde ein Versickerungskonzept erstellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes IIIA des Wasserwerkes Kaulsdorf. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte eine Beteiligung der Fachämter des Landes Berlin. Eine Einschätzung der SenUVK, IID44 vom 09.05.19 liegt vor. Aufgrund des geringen Flurabstands zu den in diesem Bereich maßgebenden zeHGW muss davon ausgegangen

werden, dass eine Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers nicht wasserbehördlich erlaubnisfähig ist.

Ausgehend von der Grundwassersituation wird daher eine für die Niederschlagswasserentsorgung mittelbare Ableitung über die bestehende Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe konzeptionell weiterverfolgt. Zusätzlich sollen die Dachflächen der Gebäude als Gründächer ausgebildet werden. Damit soll zum einen der Niederschlagswasserabfluss vermindert und zum anderen ein positiver Einfluss auf das Stadtklima erzielt werden. Hierzu erfolgt eine Festsetzung im Bebauungsplan.

Gemäß Niederschlagskonzeption soll in den Grünaufbau eine Retentionsebene in Form von Drän- und Wasserspeicherelementen integriert werden. Um den Stauraum in den Verkehrsflächen zu verringern wird der Abfluss aus den Gründachaufbauten gedrosselt und damit das Retentionsvolumen in den Wasserspeicherelementen ausgenutzt. Vor der Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation sind jedoch aufgrund des geringen zulässigen Drosselabflusses weitere Rückhaltevolumina notwendig.

Es wurde, ausgehend von dem aktuellen Stand zur vorgesehenen Bebauung, eine Bemessung der erforderlichen Retentionsvolumina vorgenommen. Das Gutachten zeigt, dass die hierfür notwendigen Flächen grundsätzlich innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen. Es stellt konkrete umsetzbare Maßnahme auf der Grundlage eines Bauungskonzeptes dar.

Im Zuge des Baustellenbetriebs kann es durch Unfallereignisse oder Leckagen auf Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen sowie Baustellenzufahrten zu einer Verunreinigung des Bodens durch Schmierstoffe, Öle, Benzin usw. und damit zu einer Kontaminationsgefahr des Grundwassers kommen. Dies ist jedoch nur bei Unfällen von Fahrzeugen und Maschinen anzunehmen, die im Normalfall jedoch nicht auftreten werden.

Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o.g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Bedingungen vom Hinweisblatt 2 zur Antragstellung „Versickerung von Niederschlagswasser“ der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) zu berücksichtigen, insbesondere die Anlage 3 „Bedingungen für die erlaubnispflichtige Versickerung von Niederschlagswasser in Gebieten der Trinkwasserschutzzonen III (A,B)“.

Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist gemäß Niederschlagskonzeption eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der SenUVK festgelegten maximalen Abflussspende möglich.

4.2.7 Schutzgut Klima / Luft einschließlich der Auswirkungen infolge des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit Realisierung der geplanten Wohnbebauung werden sich die grundlegenden klimatischen Eigenschaften des Gebiets nicht wesentlich verändern. Eine erhebliche Veränderung des bereits teilweise als klimatisch belasteten Siedlungsraums ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Teile der Fläche liegen im bioklimatisch günstigen Bereich. Um diesen zu erhalten, werden die Kleingärten und der Wuhlegrünzug gesichert. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sind Maßnahmen zur Begrünung vorgesehen (z.B. Begrünung der nicht überbaubaren Flächen). Eine naturnahe Regenwasserrückhaltung und die damit verbundenen klimatisch positiven Auswirkungen durch Verdunstung können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet nur bedingt realisiert werden.

Der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels wie steigende Temperaturen, häufigere Wetterextreme mit Starkregen und Hitzeperioden sowie Überlastungen von Gewässern und Kanalisation wird mit den Begrünungsmaßnahmen soweit wie möglich entgegengesteuert.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des im Flächennutzungsplan festgelegten Vorranggebiets für Luftreinhaltung. Die verkehrsbedingten Luftbelastungen werden sich durch die Zunahme des Verkehrs am ehesten im Einmündungsbereich der Chemnitzer Straße in die Bundesstraße B1/B5 erhöhen, werden jedoch im Vergleich zur Gesamtstadt gering bleiben.

Es ist zu erwarten, dass die im Berliner Luftreinhalteplan berechneten Jahresmittelwerte der Parameter Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaub PM₁₀ auch zukünftig unterhalb der Jahresgrenzwerte zum Gesundheitsschutz gemäß EU-Richtlinie liegen werden. Festsetzungen zur Luftreinhaltung sind daher nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Baubedingt ist bei Abbruch, Transport und Verarbeitung von Abbruch- und Baumaterialien sowie bei einzelnen Maßnahmen während des Neubaus mit Staubbildungen zu rechnen, die insbesondere in der trockenen Sommerzeit zu örtlichen bioklimatischen Belastungen führen können. Die ausführenden Baufirmen werden im Bedarfsfall geeignete Vorsorgemaßnahmen ergreifen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen durch baubedingte

Stäube vermieden werden (z.B. Befeuchtung von Boden und Material, Verwendung von Staubschutznetzen).

4.2.8 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept (Christoph Kohl Architekten) für die Entwicklung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich der B1/B5 und eine bauliche Verdichtung entlang der Chemnitzer Straße zugrunde. Danach soll auf den ehemals gewerblich geprägten Flächen (Lagerfläche) eine städtebaulich attraktive Wohnbebauung aus Mehrgeschosswohnungsbau und Reihenhäusern mit qualitätvollen Freiflächen realisiert werden. Die städtebauliche Figur bildet einen kreisrund geformten Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität. Die städtebaulichen Strukturen des Gebietes werden demnach aufgewertet. Die Neubebauung fügt sich teilweise im WA 1 und WA 3 in die stadtstrukturelle Lage ein. Vormalig durch Gewerbebrachen geprägte Bereiche werden zu einem qualitativ hochwertigen Wohnquartier entwickelt.

Die zukünftige Wohnbebauung weicht allerdings hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung von den angrenzenden kleinteiligen Nutzungen ab und wirkt aufgrund der Höhenentwicklung im Randbereich das Wuhletals nach Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde auf das Landschaftsbild.

Die privaten Grünflächen (Kleingärten) einschließlich der im Randbereich der Wuhle liegende Weg bleiben, wie auch die Wuhle selbst, bei Umsetzung der Planungen erhalten und werden gesichert. Mit der Sicherung der Grünflächen und dem Weg wird die Funktion der übergeordneten Grünverbindung gestärkt. Das Landschaftsbild des Wuhletals wird durch die angrenzende bauliche Höhenentwicklung überformt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation verändert und neu geordnet. Trotz der Vorbelastungen des Landschaftsbildes (im Bereich der Lagerflächen) wird die Errichtung eines begrünten Wohnquartiers mit höheren Baumassen im Randbereich des Wuhletals nicht als aufwertend beurteilt. Hinsichtlich der Punktbewertung ergeben sich daher keine Aufwertungen des Landschaftsbilds durch die stadtstrukturellen Veränderungen.

4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich in einem eingetragenen archäologischen Verdachtsgebiet (Fundplätze: 1241 vorrömische Eisenzeit und 1251 Bronzezeit). Alle Bodeneingriffe sind der bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Nachteilige bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das archäologische Verdachtsgebiet werden damit ausgeschlossen.

Durch die Neubebauung soll das Grundstück selbst als Sachgut in Wert gesetzt werden.

4.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt die Versiegelung von bisher unversiegelten Böden auch zu einem Verlust der Fläche als Vegetationsstandort. Der Verlust von Vegetationsfläche vermindert die Verdunstung von Niederschlagswasser und bewirkt Lebensraumveränderungen für die Tierwelt. Diese einzelnen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen im Plangebiet jedoch nicht zu Effekten, die sich untereinander verstärken.

Für die im weiteren Umfeld des Bebauungsplans festgesetzten Bebauungspläne wurden Umweltprüfungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kamen, dass die jeweils festgesetzte städtebauliche Entwicklung umweltverträglich ist. Weiterreichende Auswirkungen, die zu Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen der Gebietsentwicklung des Bebauungsplans 10-86 führen könnten, sind nicht zu erwarten.

4.2.11 Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die im Rahmen der Wohn- und Mischgebietsnutzung anfallenden Abfälle werden durch die Berliner Stadtreinigung bzw. Fachbetriebe getrennt nach unterschiedlichen Müllarten beseitigt und verwertet.

4.2.12 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Plangebiet ist im Rahmen der Wohn-, Straßenverkehrs- und Freiraumnutzungen mit den üblichen Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle in Wohnung, Straßenverkehr und Freiraum zu rechnen. Durch eine risikoarme städtebauliche Planung werden die Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle so gering wie möglich gehalten. Im Falle von Brandkatastrophen und anderen Katastrophen greifen die Einsatz- und Notfallpläne von Feuerwehr, Polizei, Krankenhäusern und sonstigen Rettungskräften.

Während des Baubetriebs kann es zu Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge durch Leckagen von Baumaschinen, durch Unfälle oder durch unsachgemäße Handhabung kommen. Diese potenziellen Ereignisse werden nur in seltenen Ausnahmefällen eintreten, sodass das Schadensrisiko für die Umwelt und die menschliche Gesundheit gering bleibt. Etwaige Schadensursachen und Verunreinigungen von Boden und Grundwasser werden den Vorschriften entsprechend beseitigt.

4.2.13 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe

Im Rahmen der Wohnnutzungen ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von der Verwendung von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltren nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Die Emissionen der Heizsysteme werden so gering wie möglich gehalten.

4.2.14 Nutzung erneuerbarer Energien u. die sparsame u. effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie werden keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die bestehenden rechtlichen Regelungen sind hierzu ausreichend.

5. Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich überwiegend um die Wiedernutzbarmachung eines teilweise brachgefallenen gewerblich genutzten Gebiets im Innenbereich. Die Entwicklung des Standortes als Wohnstandort beruht auf der grundsätzlichen Entscheidung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, bereits vorhandene und erschlossene Siedlungspotentiale zu nutzen. Mit der Standortwahl ist verbunden, dass unberührte Außenbereichsflächen an anderer Stelle erhalten werden und negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und das Landschaftsbild von vornherein vermieden bzw. vermindert werden.

Weiterhin werden innerhalb des Plangebiets nachteilige Umweltauswirkungen durch nachfolgende Maßnahmen bzw. Entscheidungen vermieden, gemindert oder soweit notwendig ausgeglichen.

Minderungsmaßnahmen Lärm

Die Planung reagiert auf die vorhandene sowie zusätzliche Lärmbelastung durch die angrenzenden Verkehrsflächen durch die Sicherung der Möglichkeit zur lärmrobusten Bebauung entlang der Verkehrsflächen sowie durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz. Durch die im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Entwicklung von lärmrobustem Städtebau in Form einer weitgehend geschlossenen Bebauung kann eine Abschirmung zu den Hauptlärmquellen, der Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzer Straße erzielt werden. Die darüber hinaus festgesetzten Schallschutzmaßnahmen einschließlich entsprechender Grundrissorientierungen sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet.

Vermeidungsmaßnahme Bioklima

Die Sicherung des Wuhlegrünzugs mit den angrenzenden Kleingartenflächen als Luftleitbahn sowie die Erhaltung bzw. Wiederbegrünung von Flächen tragen dazu bei, bioklimatische Belastungen für die Menschen zu minimieren.

Aufwertung Erholungspotential

Durch den Erhalt der Kleingartenanlage entlang der Wuhle sowie Nutzungsmöglichkeiten privater Grünflächen im WA 2 wird das Erholungspotential gestärkt.

Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Sicherung und Entwicklung des Wuhlebereichs und seines Gewässerrandstreifens mit Vegetationsbestand als Lebensraum von Pflanzen und Tieren,
- Schutz aller Einzelbäume und Baumgruppen, die in den Baugebieten erhalten werden vor Beeinträchtigungen während der Bauphase nach DIN 18920 durch Einzelstammschutz oder Schutzzaun.

Schutzgut Tiere und die biologische Vielfalt

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Erhalt des Wuhlegrünzugs und der Gewässerbegleitvegetation als Habitat der gewässerbezogenen und sonstigen Tierwelt,
- Erhalt bzw. Ersatz des Baumbestandes als Habitat der Tierwelt, insbesondere mit Nistmöglichkeiten für die Vogelwelt,
- Zur Vermeidung von möglichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten nur in der Winterruhe und außerhalb der Brutzeiten von Vögeln in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar durchzuführen.
- Zur Vermeidung von Verbotverletzungen des § 44 BNatSchG sind vor Baufeldfreimachung Gebäude und Bäume auf etwaig vorkommenden Vogel- und Fledermausvorkommen zu untersuchen.
- Zum Schutz der Tiere wird empfohlen, Natriumniederdruck- oder Hochdrucklampen (gelbliches Licht) mit möglichst geringer Strahlung im kurzwelligen- und UV-Bereich bzw. von LEDs zu verwenden. Künstliches Licht trägt dazu bei, Tiere bei der Nahrungs- und Partnersuche zu verwirren (insbesondere Insekten, Vögel und Fledermäuse).
- Durch Kollision mit Glasflächen kommt regelmäßig eine Vielzahl von Vögeln zu Tode. Zum Schutz der Vögel wird empfohlen überall dort, wo es nicht auf klare Durchsicht ankommt, wie an Lichtschächten oder Treppenhäusern, im Rahmen der Bauausführung zu prüfen, ob geriffeltes, oder mattiertes Glas eingesetzt werden kann. Zudem soll geprüft werden, ob dekorative Muster und Markierungen per

Siebdruck oder Folie an die Fensterfronten angebracht werden können, da dies ebenfalls zum Schutz vor Kollisionen und zur Erhaltung der Vogelwelt beiträgt.

- Durch eine ökologische Baubegleitung sollen die im Gebiet vorkommenden Ablagerungen, die als Quartier von Igeln dienen könnten, auf Vorkommen von Igeln untersucht werden, um Beeinträchtigungen von Igeln ausschließen zu können. Etwaig vorkommende Tiere sind in geeignete Ersatzlebensräume umzusiedeln.

Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich um eine Planung mit Bestandssicherungen in Teilen der Fläche handelt, erfolgen nur bedingt Eingriffe durch den Bebauungsplan. Ausgleichsmaßnahmen werden nur für zusätzliche Verdichtungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erforderlich.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten und damit gesicherten Grünflächen entlang der Wuhle ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe und damit keine notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ebenso ergeben sich keine Veränderungen in den als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 3) erfolgt mit dem Bebauungsplan ebenfalls lediglich eine Bestandssicherung. Durch die Festsetzungen ergeben sich keine Eingriffe. Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 1a Abs. 3 S.5 BauGB nicht erforderlich.

Für die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe im MI und im WA 2 erfolgte eine Eingriffsermittlung (vgl. Bilanzierung) bezogen auf die über das Einfügemaaß hinausgehenden Eingriffe. Im WA 2 ist dies eine zusätzliche Verdichtung und die sich daraus ergebenden Eingriffe um einen Faktor von 0,35 (vorhandene Verdichtung ca. 30 %, GRZ im WA 0,6). Daneben sind sowohl im MI als auch im WA 2 die zusätzlichen Gebäudehöhen zu beurteilen.

Ausgleichsmaßnahmen bezogen auf die Eingriffsbereiche

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete als wohnungsnahe Freiräume mit Bäumen, Sträuchern, Wiesen und sonstigen Begrünungen,
- Anpflanzen von Bäumen auf nicht überbaubaren Flächen und im Bereich von Stellplätzen,
- Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern als freiwachsende Hecke mit Überhältern aus alten Obstbaumsorten entlang der Grenze zwischen Wohngebiet und Kleingärten zur Abgrenzung der Nutzungen sowie vor allem zur Erhöhung der Biodiversität und zur landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes,
- Dachbegrünungen.

Schutzgut Boden

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Das geplante WA 2 wird im Bereich von nicht mehr genutzten und verdichteten bzw. teilversiegelten Lagerflächen errichtet, wodurch zur Vermeidung von Versiegelungen auf bislang unversiegelten Flächen beigetragen und die Neuversiegelung auf das unumgängliche Maß begrenzt wird.

Ausgleichsmaßnahmen

Die im Zuge der Dachbegrünungen aufzufüllenden Bodensubstrate werden in gewissen Umfang ausgleichend wirkende Bodenfunktionen erfüllen, indem sie zur Wasserrückhaltung beitragen und als Träger von Vegetation dienen.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen der Abflussbildung und des Wasserhaushalts sollen soweit möglich und im Wasserschutzgebiet zulässig durch eine naturnahe Regenwasserversickerung vermieden werden.

Die Wuhle bleibt mit ihrem begrünten Gewässerrandstreifen erhalten. Durch die Sicherung der angrenzenden Kleingärten bleibt der Gewässerrandstreifen frei von Bebauung.

Schutzgut Klima / Luft

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Beeinträchtigungen des örtlichen Kleinklimas werden durch die staubbindenden Wirkungen und der Verdunstungsleistungen der Pflanzen verringert bzw. vermieden. Daraus resultieren die folgenden Maßnahmen:

- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen,
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken,
- Baumanpflanzungen zwecks Gliederung und Beschattung von oberirdischen Stellplatzanlagen,
- Dachbegrünungen tragen zum Ausgleich etwaiger kleinklimatischer Beeinträchtigungen bei.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der derzeit durch eine Lagerbrache geprägte Bereich des WA 2 wird zu einem neuen Wohnquartier entwickelt. Aufgrund der Höhenentwicklung im Randbereich des Wuhletals ergeben sich jedoch Überformungen des Landschaftsbildes.

Mit Erhaltung des Wuhlegrünzugs, der Kleingärten sowie des uferbegleitenden Weges und des dort prägenden Baumbestands werden Eingriffe in orts- und landschaftsbildprägende Elemente gemindert. Durch die Begrünung von Freiflächen sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird dazu beigetragen, den Verlust von Grünstrukturen im Gebiet zu kompensieren.

5.1 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

In § 1a BauGB wurde die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz aufgenommen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen. Prüfbestandteile sind Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Der Bebauungsplan 10-86 begründet Vorhaben, die sich nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen. Das geplante Vorhaben geht in Teilflächen (WA 2 und MI) über die in der maßgeblichen Umgebung vorhandene und für das Siedlungsgebiet städtebaulich prägende Bebauung hinaus. Die straßenbegleitenden Gebäude östlich der Chemnitzer Straße zwischen Bundesstraße B1/B5 und Am Niederfeld sind bei der Beurteilung der maßgeblichen Umgebung als prägend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes heranzuziehen. Durch den Bebauungsplan soll u.a. auch die Bebauung von Flächen ermöglicht werden, die derzeit brachliegen bzw. als Lagerflächen genutzt werden.

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§15 Abs. 1 BNatSchG). Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des

Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 BNatSchG). Ein unmittelbarer räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege gewährleistet ist. Die Vermeidung und der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich neben der planungsrechtlichen Sicherung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen sowie der Grünflächensicherung um die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbepotenzialen durch Nachverdichtungen und die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen.

Die Entwicklung des Standortes als Wohn- und Mischgebiet beruht auf der grundsätzlichen Entscheidung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, bereits vorhandene und erschlossene Siedlungspotentiale zu nutzen. Mit der Standortwahl ist verbunden, dass unberührte Flächen im Außenbereich an anderer Stelle erhalten werden und negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und das Landschaftsbild von vornherein vermieden bzw. vermindert werden.

Bilanzierung

Die Bilanzierung des Eingriffs im Plangebiet erfolgt gemäß dem Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (Stand November 2017) nach dem ausführlichen Verfahren. Grundlage der Eingriffsbilanzierung ist die Bewertung der Schutzgüter und deren Funktionen nach ausgewählten Kriterien (Wertträgern) innerhalb des Plangebietes. Die Bewertung erfolgt mit Hilfe dieser Wertträger (z.B. Stadtklimatische Funktion) nach Punkten vor dem Eingriff und nach dem Eingriff bezogen auf die Eingriffsflächen. Zuschläge können einen Anreiz zur Optimierung der Planung geben. Datengrundlage sind neben der Biotop- und Artenkartierung Karten aus dem Fis-Broker (Umweltatlas, LaPro).

Die Bilanzierung erfolgt demnach getrennt für den Ist-Zustand (Ermittlung des derzeit vorhandenen Wertes der Eingriffsflächen nach Punkten) und für den Planfall. Durch den Vergleich des Vor-Eingriffs-Zustandes mit dem Nach-Eingriff-Zustand im Bereich der Eingriffsflächen kann eine mögliche Wertzu- oder -abnahme der Schutzgüter im Plangebiet ermittelt werden.

Als Planfall wird der Stand der Planung vom 19. September 2019 zugrunde gelegt. Zwar hat sich im Zuge der Überarbeitung der Planung nach der ersten öffentlichen Auslegung eine leichte Verschiebung der Flächenbilanz ergeben. Das Bauland hat sich beim aktuellen Planstand Mai 2023 zulasten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten um etwa 440 m² vergrößert. Im Wesentlichen resultiert dies daraus, dass das Grundstück Alt Biesdorf 53 N, das zuvor als private Grünfläche Dauerkleingärten festgesetzt war, in das Baugebiet WA 1 einbezogen wurde. Kleinere Änderungen ergaben sich darüber hinaus bei der Abgrenzung des Baugebiets WA 2 zum Mischgebiet durch die

Verschiebung des nördlichen Durchgangs zur Chemnitzer Straße, dadurch wurde das Mischgebiet zulasten des Baugebiets WA 2 etwas erweitert. Auf die Umweltauswirkungen der Planung hat dies jedoch nur geringfügige Auswirkungen. Daher wurde aus Gründen der Verhältnismäßigkeit von einer Anpassung der Umweltprüfung und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen

Betrachtet und bilanziert werden lediglich die Flächen, auf denen Eingriffe stattfinden (vgl. § 1 a Abs. 3 S.6 BauGB). Im WA 2 wird von einer zusätzlichen Verdichtung von 30 % im Vergleich zu den Lagerflächen ausgegangen. Bei der Dachbegrünung wurden 75 % der Dachflächen mit Begrünung angenommen, d.s. ungefähr 6.300 m² (gemäß vorliegendem Konzept zur Niederschlagswasserversickerung).

Im Folgenden werden die zu bilanzierenden Schutzgüter und Wertträger beschrieben und bewertet. Für den Naturhaushalt werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotope/Flora und Fauna betrachtet. Des Weiteren fließt das Landschaftsbild mit den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung in die Bilanzierung mit ein. Die nachfolgenden Bilanzierungen umfassen den festgelegten Eingriffsbereich des Bebauungsplans (WA 2 und MI) in einem Flächenumfang von rd. 29.050 m². Bei den übrigen WA-Flächen, den Verkehrsflächen sowie der Grünfläche wird davon ausgegangen, dass sich durch die Planung derzeit keine Veränderungen im Sinne von Eingriffen ergeben. Diese Flächen werden daher aus der Bilanzierung ausgenommen. Sollten in diesen Flächen Verdichtungen stattfinden und Bäume verloren gehen, greift die Baumschutzverordnung. Auf eine Anpassung im Hinblick auf das erweiterte Baugebiet WA 1 wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit verzichtet.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere erfolgt auf Grundlage der Biotopkartierung sowie der faunistischen Beurteilungen. Die Biotopkartierung wurde gemäß der Kartieranleitung für Biotopkartierungen in Berlin (Köstler et al. 2005) durchgeführt. Die Biotopwerte wurden aus dem Anhang des Berliner Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SenUVK 2017) entnommen.

Bestand

Die Biotope wurden nach den Vorgaben aus dem Anhang des Berliner Leitfadens eingestuft. Für übergeordnete Biotoptypen bietet der Anhang häufig keine Wertzuweisungen an. In diesem Fall wurden die Werte der Biotoptypen gewählt, die am ehesten der Ausprägung des kartierten Biotops entsprechen. Im Bestand kommen in den Eingriffsflächen neben Verkehrs- und Bauflächen lediglich ruderale Biotope sowie Gehölzbestände vor. Diese erhalten die höchsten Punktwerte.

Summiert ergeben sich für die Biotopwerte im Eingriffsbereich 87,6 Wertpunkte.

Tabelle 4: Bewertungskriterium "Biotopwerte" für den Bestand im Eingriffsbereich

Biotoptyp	Flächengrößen 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren (03200)	13,51	6	81,1	
Mehrschichtige Gehölzbestände (07300)	0,24	27	6,4	
Gewerbeflächen (12310)	13,85	0	0	
Parkplätze 12642/12643	1,78	0	0	
Gesamtsumme				87,6*

*Die Tabelle enthält gerundete Werte. Beim Nachrechnen mit den gerundeten Werten kann es zu Abweichungen kommen.

Biotopverbund

Der Wertträger „Biotopverbund“ wird anhand der Lage und Bedeutung des Plangebietes im berlinweiten Biotopverbundsystem nach LaPro (2016) bestimmt. Falls das Plangebiet nicht Bestandteil des Biotopverbundsystems ist, wird auf Grundlage der kartierten Biotoptypen oder Artvorkommen eingeschätzt, ob die Fläche zusammen mit angrenzenden Flächen einen lokalen Biotopverbund bildet (SenUVK 2017). Der Programmplan Biotop- und Artenschutz des LaPro Berlin stellt ein Biotopverbundsystem aus großflächigen Artenreservoirs, linearen Verbundsystemen und bedeutenden kleinflächigen Einzelbiotopen dar. Gemäß der Karte Biotopverbund im Umweltatlas Berlin 2017 weist der gesamte Bereich des Plangebietes in Verbindung mit der Wuhle und den Kleingärten eine hohe Eignung als Biotopverbundfläche auf. Daher wurde die gesamte Fläche mit Ausnahme der Verkehrsflächen als hoch eingestuft. Dies ist gemäß der Situation vor Ort für die Mischgebietsfläche zu relativieren. Die ehemalige Lagerfläche bleibt in der Einstufung aufgrund der vorkommenden Biotopstrukturen mit hoch (10 Wertpunkte) bewertet.

Insgesamt ergeben sich für den Wertträger **190,4 Punkte**.

Tabelle 5: Bewertungskriterium „Biotopverbund“ im Bestand

Kriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischensumme	Gesamtsumme
Fläche hat eine Bedeutung für den lokalen Biotopverbund	mittel	11,0	4	44	
Fläche hat eine Bedeutung für den lokalen Biotopverbund	hoch	18,3	8	146,4	190,4

*Die Tabelle enthält gerundete Werte. Beim Nachrechnen mit den gerundeten Werten kann es zu Abweichungen kommen.

Planung

Durch die Planung kommt es zu einem großräumigen Verlust von Biotopen mit derzeit eingeschränktem Wert, aber einem teilweise höheren Wert im Biotopverbund. Die Mischgebietsflächen sowie die Parkplätze werden im Biotopwert mit 0 Wertpunkten eingestuft. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan wird im WA 2 als Abgrenzung zum Bebauungsplan eine freiwachsende Hecke mit Überhältern von Obstbäumen alter Sorten mit deutlichen Aufwertungsfunktionen im Hinblick auf die Artenvielfalt in einem Umfang von rd. 800 m² angelegt. Zudem erfolgt die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen im Rondell (Baumreihe) sowie innerhalb der Grundstücksflächen und Parkplätze. Zu den Festsetzungen siehe auch Kap. 6 dieses Umweltberichtes.

Die nicht überbaubaren Flächen ($18.380 \times 0,40 = 7.352 \text{ m}^2$) abzüglich der Heckenpflanzung noch ca. 6.552 m² werden als artenarme Zier-/Parkrasen mit 1 Wertpunkt eingestuft. Die Kreisfläche mit Baumpflanzungen sowie die übrigen Baumpflanzungen im Gebiet bilden einen Ersatz für mögliche Baumrodungen. Die Anteile der Wohn- und Mischgebietsflächen, die eine Dachbegrünung erhalten, werden mit 15 Punkten eingestuft.

Insgesamt kommt es so durch die Planung zu einer Punktzahl von 129,7 und somit zu einer Zunahme um **42,1 Wertpunkte**.

Tabelle 6: Bewertungskriterium "Biotopwerte" für die Planung

Biotoptyp	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischensumme
Heckenpflanzung	0,8	36	28,8
extensive Dachbegrünung	6,2	15	94,4
Artenarmer Zier-/Parkrasen	6,5	1	6,5
Gesamtsumme			129,7

*Die Tabelle enthält gerundete Werte. Beim Nachrechnen mit den gerundeten Werten kann es zu Abweichungen kommen.

Biotopverbund

Durch den Verlust der Biotope im Bereich der ehemaligen Lagerfläche geht deren Bedeutung für den Biotopverbund verloren. Die Heckenstruktur mit ca. 28,8 Punkten sowie die Dachbegrünung zur Hälfte (47,2 Punkte) können ein Verlust in Teilen kompensieren. Es ergibt sich ein Wertverlust von $(190,4 - 28,8 - 47,2)$ 114,4 Punkten und damit **ein Minus von 76 Punkten**.

Schutzgut Boden

Neuversiegelung

Bei der Bilanzierung wird für das WA 2 davon ausgegangen, dass derzeit im Bereich der Lagerfläche Versiegelungen und Verdichtungen vorhanden sind. Es wird eine bestehende Verdichtung bzw. Versiegelung von 30 % angenommen, das sind bei einem Flächenumfang von 18.380 m² im WA 2 insgesamt 5.514 m². Mit den Grundflächenfestsetzungen im WA 2 entspricht die bauliche Dichte einer GRZ von 0,3. Mit den möglichen Überschreitungen nach § 19 BauNVO und vorgesehenen zusätzlich weiteren Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,60 (siehe Festsetzung Nr. 14) können im Bereich des WA 2 insgesamt 11.028 m² Fläche versiegelt werden. Abzüglich der bestehenden Versiegelung von 5.514 m² ergibt sich eine Neuversiegelung im Bereich des Wohngebiets WA 2 von 5.514 m². Für den unversiegelten Bereich wird für die Planung ein Mischbiotoptyp aus den Biototypen 05162 (artenarme Zier- und Parkrasen) und 07142521 (Baumreihen) angenommen.

Die Mischgebietsflächen sind nahezu vollständig versiegelt, sodass bei Umsetzung der Planungen auch bei Überschreitungen der GRZ von 0,9 gemäß TF Nr. 14 nicht mit weiteren Neuversiegelungen zu rechnen ist.

Zudem wird eine Dachbegrünung festgesetzt, siehe Festsetzung Nr. 15. Dabei wird ein Umfang von 75 % der im Rahmen der Versickerungsberechnung ermittelten Dachfläche von 8.391,2 m² zur Begrünung angenommen. (Annahme $8.391,2 \text{ m}^2 \times 0,75 = 6.293,4 \text{ m}^2$ Dachbegrünung).

Das Schutzgut Boden wird im Rahmen der Bilanzierung anhand des Wertträgers „Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte“ bewertet.

Bestand

Die Datengrundlage für das Wertkriterium bildet der Umweltatlas.

Das Plangebiet hat im Bereich der Lagerfläche im Randbereich zur Grünfläche eine hohe bis sehr hohe, im Übrigen eine geringe Schutzwürdigkeit in Bezug auf den Boden und seine Funktionen.

Den Mischgebietsflächen werden aufgrund der anthropogenen Überprägung sowie der starken Verdichtung bzw. Versiegelung des Bodens überwiegend keine Funktionen für den Boden zugeordnet.

Insgesamt wird der Wertträger für das **Schutzgut Boden im Bestand mit 79,6 Punkten** bilanziert.

Tabelle 7: Bewertungskriterium „Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte“ Bestand

Kriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischen- summe
Hohe Schutzwürdigkeit	hoch – sehr hoch	3,7	16	60
Geringe Schutzwürdigkeit/Böden ohne besondere Anforderungen	gering	9,8	2	19,6
Fläche ist vollständig versiegelt	nicht vorhanden	15,7	0	0,0
Gesamtwert				79,6

*Die Tabelle enthält gerundete Werte. Beim Nachrechnen mit den gerundeten Werten kann es zu Abweichungen kommen.

Planung

Aufgrund der geplanten Flächenneuversiegelung bei Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zum Wertverlust der Flächen in Bezug auf die vorhandenen Bodenfunktionen. Für den Großteil der Flächen bedeutet dies, dass die natürlichen Bodenfunktionen als sehr gering bis nicht mehr vorhanden bewertet werden. Die Bodenfunktionen der Wohngebietsfläche werden im Bestand als hoch bis sehr hoch bzw. gering eingestuft. Mit Umsetzung der Planung werden die nicht überbaubaren, zu begrünenden Flächen mit gering bewertet. Als nicht überbaubar werden Flächen im Umfang von 7.352 m² (18.380 x 0,40) eingestuft. Die Mischgebietsflächen bleiben mit Ausnahme von rd. 500 m² überwiegend ohne Funktion.

Insgesamt findet **mit Umsetzung der Planung ein Wertverlust von 65 Punkten** (79,6 – 14,6) statt. Dieser Wertverlust ist auszugleichen.

Tabelle 8: Bewertungskriterium „Natürliche Funktionen des Bodens und Archivfunktion für die Naturgeschichte“ für die Planung (Außenbereich)

Kriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischensumme
Geringe Schutzwürdigkeit	Gering	7,3	2	14,6
Fläche ist vollständig versiegelt	nicht vorhanden	22,39	0	0
Gesamtwert				14,6

*Die Tabelle enthält gerundete Werte. Beim Nachrechnen mit den gerundeten Werten kann es zu Abweichungen kommen.

Schutzgut Wasser

Die Bewertung des Wassers erfolgt anhand der Kriterien „Naturnähe des Wasserhaushalts“ und „Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss“. In der Planung können Zuschläge für Maßnahmen zur Niederschlagsbewirtschaftung sowie für die Reduzierung der Gewässerbelastung gewährt werden.

Bestand

Die Bewertung der Naturnähe des Wasserhaushalts wird auf Grundlage der vorhandenen Oberflächen bzw. Vegetation durchgeführt. Den höchsten Wert erhalten die gehölzbestandenen Bereiche (Kleingärten) im Plangebiet.

Die Vegetationsflächen ohne Gehölzbestände (Lagerfläche) sowie die vorhandenen, gering verdichteten Wohnbauflächen werden aufgrund ihres weitgehend naturnahen Wasserhaushalts mit 4 Wertpunkten bewertet. Im Bereich der versiegelten Flächen (MI) ist der Wasserhaushalt nachhaltig beeinträchtigt, da durch die Versiegelung z.B. keine Verdunstung oder Versickerung mehr möglich ist. Diese Flächen erhalten daher 0 Wertpunkte.

Insgesamt wird der Wertträger **Naturnähe des Wasserhaushaltes im Bestand mit 73,2 Punkten** bewertet.

Aktuell sind im Plangebiet keine Maßnahmen zur Niederschlagsbewirtschaftung umgesetzt, deshalb erfolgt hierfür kein Wertzuschlag.

Tabelle 9: Bewertungskriterium „Naturnähe des Wasserhaushalts“ für den Bestand

Kriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischensumme
Mit Ruderalflur bewachsene Lagerfläche	mittel	18,3	4	73,2
Gewerblich genutzte Flächen überwiegend versiegelt	nicht vorhanden	11,0	0	0
Gesamtwert				73,2

Die Bewertung des Kriteriums „Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss“ erfolgt auf Basis des Anteils der an die Kanalisation angeschlossenen Fläche unter Berücksichtigung der Art der Kanalisation. Diese Informationen wurden aus Karten des Umweltatlas entnommen. Für die Bewertung wurde angenommen, dass > 60 % der versiegelten Flächen des Plangebiets an die Kanalisation angeschlossen sind und durch ihren Oberflächenabfluss eine sehr hohe Gewässerbelastung verursachen. Auf den unversiegelten Flächen können Niederschläge in der Regel größtenteils versickern.

Planung

Durch die Planung kommt es im Bereich der Wohn- und Mischgebietsflächen zu zusätzlichen Versiegelungen. Dies führt zu einem weiteren Verlust des natürlichen Wasserhaushalts. Aufgrund der Lage der Flächen im Wasserschutzgebiet und der geringen Flurabstände des Grundwassers muss davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wasserbehördlich nicht genehmigungsfähig ist. Daher wird der Großteil des Wassers in die bestehende Kanalisation abgeleitet. Die Flächen mit Dachbegrünung werden aufgrund ihrer angenommenen Substratstärke von > 60 cm als mittel eingestuft. Bei Umsetzung der Planung kann der Verlust von Wertpunkten (73,3) durch die Dachbegrünung sowie die begrünten nicht überbaubaren Flächen weitgehend kompensiert werden.

Tabelle 10: Bewertungskriterium „Naturnähe des Wasserhaushalts“ für die Planung

Kriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischensumme
Begrünte, nicht überbaubare Flächen	mittel	7,3	4	29,2
Extensive Begrünung auf Dächern und Tiefgaragen > 15 cm Substratstärke, wasser- und luftdurchlässige Beläge, (eingestellt 60% Dachbegrünung)	mittel	6,29	6	37,7
Fläche ist vollständig versiegelt	nicht vorhanden	11,0	0	0,0
Gesamtwert				66,4

*Die Tabelle enthält gerundete Werte. Beim Nachrechnen mit den gerundeten Werten kann es zu Abweichungen kommen.

Bei Umsetzung der Planung werden die Mischgebietsflächen sowie die Flächen des WA 2 weitgehend an die Kanalisation angeschlossen. In Teilen werden Rückhaltesysteme angelegt. Insgesamt ist mit der Einleitung von einer sehr hohen Gewässerbelastung durch anthropogen induzierten Oberflächenabfluss auszugehen. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept kommt bei der qualitativen Bewertung des Abflusses zu der Einschätzung, dass die Abflussbelastung kleiner ist als die Gewässerbelastbarkeit.

Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft wird anhand der Bewertungskriterien „Luftaustausch“ und „Stadtklimatische Funktion“ beurteilt. Darüber hinaus können Wertzuschläge bei Vorliegen einer hohen Porosität sowie einer Überschildung durch Bäume bzw. dem Vorhandensein einer Fassadenbegrünung gegeben werden.

Bestand

Die Einstufung des Luftaustauschs ergibt sich aus den Vorgaben von zwei Karten des Umweltatlas. Die Karte „04.10.01 Bodennahes Windfeld und Kaltluftvolumenstrom 2015“

zeigt rasterbezogen den Kaltluftvolumenstrom an. Ein Teil der Fläche (Kleingärten) weist demnach einen sehr hohen Kaltluftvolumenstrom auf. Auf den Flächen im Eingriffsbereich herrschen geringe und mittlere Kaltluftvolumenströme vor. Die Flächen werden mit 4 Wertpunkten eingestuft.

Für den Wertträger ergibt sich ein **Gesamtwert von 117,2 Punkten**.

Tabelle 11: Bewertungskriterium „Luftaustausch“ für den Bestand

Kriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischensumme
Siedlungsraum mit einem geringen Kaltluftvolumenstrom ($< 20 \text{ m}^3/\text{s}$)	mittel	29,3	4	117,2
Gesamtwert				117,2

*Die Tabelle enthält gerundete Werte. Beim Nachrechnen mit den gerundeten Werten kann es zu Abweichungen kommen.

Planung

Aufgrund der geplanten Bebauung wird es zu einer Behinderung des Kaltluftvolumenstroms kommen, so dass der Luftaustausch auf den Mischgebiets- und Wohnbauflächen als gering eingestuft wird. Durch die Planung gehen **insgesamt 58,6 Wertpunkte** verloren.

Tabelle 12: Bewertungskriterium „Luftaustausch“ für die Planung

Kriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischensumme
Siedlungsraum mit einem geringen Kaltluftvolumenstrom	gering	29,3	2	58,6
Gesamtwert				58,6

*Die Tabelle enthält gerundete Werte. Beim Nachrechnen mit den gerundeten Werten kann es zu Abweichungen kommen.

Bestand

Der Wertträger Stadtklimatische Funktion wird auf Grundlage der Biotoptypenkartierung eingestuft. Flächen mit einer ähnlichen Vegetationsstruktur werden dabei zusammengefasst. Je höher und dichter der Bewuchs ist, umso größer ist die entlastende Wirkung der vegetationsbestandenen Flächen. Gehölzbestandene Bereiche wie Baumgruppen und Baumreihen werden daher als sehr hoch eingestuft und Hecken sowie Laubgebüsche als hoch. Die Strukturen der Gras- und Staudenfluren wirken sich überwiegend entlastend auf das Klima aus und wurden somit als mittel bewertet. Versiegelte Flächen wirken sich belastend auf die thermische Situation aus, diese erhalten danach 0 Wertpunkte.

Insgesamt ergeben sich für den Wertträger **5,5 Punkte**.

Tabelle 13: Bewertungskriterium „Stadtklimatische Funktion“ für den Bestand

Kriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischensumme
Klimatisch überwiegend entlastend wirkende Strukturen, Ruderalvegetation, Rasen,	gering	1,83	3	5,5
Klimatisch belastend wirkende Strukturen (alle vegetationsfreien Flächen, wie Dächer, Asphalt, Beton, Fassaden, Pflasterflächen)	nicht vorhanden	1,1	0	0,0
Gesamtwert				5,5

*Die Tabelle enthält gerundete Werte. Beim Nachrechnen mit den gerundeten Werten kann es zu Abweichungen kommen.

Planung

Durch die Planung kommt es zu einer Verschlechterung der stadtklimatischen Funktion. Aufgrund der klimatisch belastend wirkenden Strukturen im Bereich der Mischgebietsflächen bleibt die Bewertung wie im Bestand bei 0 Punkten. Den nicht versiegelbaren Abstandsflächen, der Heckenpflanzung sowie den begrünten Dachflächen im WA 2 wird eine geringe stadtklimatische Funktion zugemessen. Daher werden die Flächen auch in der Planung mit 3 bewertet. Insgesamt kommt es unter Beachtung der

Pflanzvorschriften und der Dachbegrünung nicht zu Veränderungen in den Wertpunkten im Vergleich zum Bestand.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird anhand der Wertträger „Qualität des Landschafts- und Stadtbildes“ sowie „Bedeutung der Grünflächen und des Freiraumes für die Erholung“ bewertet.

Bestand

Grundlage für die Einschätzung der „Qualität des Landschafts- und Stadtbildes“ bilden Geländebegehungen, die Biotopkartierung, Luftbilder sowie das LaPro (2016). Die Bewertung erfolgt jeweils für die Eingriffsfläche. Die Wuhle mit ihren Uferbereichen sowie die vorhandenen Kleingärten werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und gesichert.

Die Eingriffsflächen WA 2 und MI, derzeit gewerblich genutzte Bereiche und Lagerflächen haben aktuell keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Auch mit Umsetzung der Planung werden die Mischgebietsflächen keine Erholungsfunktionen übernehmen. Im Wohngebiet werden Flächen Erholungsfunktionen für die Anwohnerinnen und Anwohner übernehmen. Auf eine Punktevergabe hinsichtlich der Bedeutung der Flächen für die Erholung wird verzichtet.

Im Hinblick auf die Einstufung zur Qualität des Landschaftsbildes wird das Kriterium Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente angewendet. Die Flächen im WA 2 weisen derzeit keine oder nur leichte, im räumlichen Gesamteindruck wenig bis gar nicht wahrnehmbare störende Elemente auf, die landschaftstypische Charakteristik ist jedoch kaum erkennbar. Die Qualität des Landschaftsbildes wird im Eingriffsbereich des Plangebietes im Bestand mit drei Punkten bewertet. Das bestehende Mischgebiet weist städtebauliche, randbildende Strukturen aber kaum landschaftstypische Bereiche auf. Im bestehenden Mischgebiet werden die Flächen bei Anwendung der o.g. Kriterien als sehr gering eingestuft. Im Bereich der Lagerflächen erfolgt aufgrund der Vegetationsausprägung und des „grünen“ Bildes eine geringfügig höhere Einstufung. Im Gesamtwert ergeben sich **54,9 Punkte**.

Tabelle 14: Bewertungskriterium "Qualität des Landschafts- und Stadtbildes" für den Bestand

Kriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischensumme
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente des Plangebietes und/oder leichte, im räumlichen Gesamteindruck wenig bis gar nicht wahrnehmbare störende Elemente, die landschaftstypische Charakteristik ist noch gut erkennbar.	Mittel - gering	18,3	3	54,9
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente des Plangebietes und/oder leichte, im räumlichen Gesamteindruck wenig bis gar nicht wahrnehmbare störende Elemente, die landschaftstypische Charakteristik ist noch gut erkennbar	Sehr gering	11,0	0	
Gesamtwert				54,9

*Die Tabelle enthält gerundete Werte. Beim Nachrechnen mit den gerundeten Werten kann es zu Abweichungen kommen

Planung

Durch die Planung kommt es zu einer Veränderung der vorhandenen Grün- und Freiflächen im WA 2 und damit der landschaftstypischen und/oder gestalterischen Elemente. Durch die Planumsetzung entsteht auf Lagerflächen ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet. Mit Änderung der Höhenstrukturen verändert sich das Stadtbild in diesem Bereich. Gleichzeitig treten durch die lärmrobuste Bebauung entlang der Verkehrsflächen im MI deutlich

wahrnehmbare Veränderungen im Stadtbild auf. Dadurch werden die Schallbelastungen der rückwärtigen Flächen gemindert.

Aufgrund der nicht bereichstypischen Höhenentwicklung des WA 2 im Randbereich des prägenden Wuhletals erfolgen nach Hinweis durch die UNB für die Flächen insgesamt keine Werterhöhungen in Bezug auf das Landschaftsbild.

Ein Zuschlag für prägende und identitätsstiftende Sichtbeziehungen erfolgt nicht. Die Eingriffsbilanz führt für dieses Wertungskriterium zu keiner Änderung.

Insgesamt ergibt sich daher eine Einstufung als mittel mit einer gleichbleibenden Punktbewertung im Vergleich zum Bestand.

Tabelle 15: Bewertungskriterium "Qualität des Landschafts- und Stadtbildes" für die Planung

Kriterium	Bewertungsstufen	Flächengröße in 1.000 qm	Wertpunkte	Zwischensumme
Grünflächenanteil von mehr als 25 % mit einem hohen Flächenanteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente				
Deutlich wahrnehmbare, aber nicht dominierende störende Elemente,	mittel	18,3	3	54,9
Deutlich wahrnehmbare, aber nicht dominierende störende Elemente, keine landschaftstypisch charakteristischen Elemente	gering	11,0	0	0
Gesamtwert				54,9

*Die Tabelle enthält gerundete Werte. Beim Nachrechnen mit den gerundeten Werten kann es zu Abweichungen kommen.

In der Summe ergeben sich folgende Gesamtpunkte:

Tabelle 16: Punkte Bilanzierung Bestand - Planung (Flächen nach § 34 BauGB)

	Punkte Bestand	Punkte Planung	Differenz
Naturhaushalt	553,6	389,4	-164,2
Landschaftsbild	54,9	54,9	0
Gesamtsumme	608,5	444,3	164,2

Die Auswirkungen auf **Pflanzen und Tiere** ergeben sich aus dem Verlust von Vegetation mit derzeit eingeschränktem Wert sowie dem Verlust von Biotopverbundstrukturen. Die Beeinträchtigungen werden durch Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, Dachbegrünungen und Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet zum Teil ausgeglichen. Mit der deutlichen Aufwertung durch die freiwachsende Hecke sowie die Dachbegrünung kommt es zu einem Plus an Wertpunkten berechnet über alle Biotopwerte. Dieser Sachverhalt kommt auch in der rechnerischen Bilanzierung zum Ausdruck, wonach für die Bewertungskriterien „Biotoptypen“ und „Biotopverbund“ noch ein **Wertverlust von 33,9 Wertpunkten** verbleibt.

Der Eingriff in das Schutzgut **Boden** resultiert aus der Überbauung und Versiegelung teilweise bisher unversiegelter Flächen. Hierbei wirkt sich die Inanspruchnahme teils vorhergehend versiegelter und anthropogen überprägter Flächen sowie von bestehenden Straßenland eingriffsmindernd aus. Trotz dieser vermindernden Maßnahmen verbleibt im Geltungsbereich für das Schutzgut Boden ein **Defizit von 65 Wertpunkten**.

Innerhalb des Plangebiets sind Veränderungen des **Wasserhaushalts** zu erwarten, da durch die Versiegelung von bisher teilversiegeltem oder offenem Boden eine Reduzierung der versickerungsfähigen Freiflächen eintreten wird und die Naturnähe des Wasserhaushalts damit vermindert wird. Eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung kann im Wasserschutzgebiet nur bedingt durchgeführt werden. Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser über Gründächer und ggf. andere Versickerungsmaßnahmen an Ort und Stelle zu versickern. Aufgrund des Anteils begrünter Grundstücksflächen und dort vorgesehener Gehölzanpflanzungen wird zudem ein Teil des Wassers verdunsten.

Die rechnerische Eingriffsbilanz weist zwar ein **Defizit von insgesamt 6,8 Wertpunkten auf**.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird der Anteil an Bauflächen und versiegelten Flächen zunehmen, wodurch hinsichtlich des **Klimas** der Luftaustausch durch Kaltluftstrom verringert wird und klimatisch entlastend wirkende Strukturen abnehmen. Die im Geltungsbereich vorgesehenen entlastenden Maßnahmen, wie die Wiederbegrünung der

nicht überbaubaren Flächen, die Erhaltung bzw. der Ersatz eines Teils des Baumbestands, die Anpflanzung von Hecken sowie Dachbegrünungen, können die kleinklimatischen Wirkungen teilweise kompensieren.

Es verbleibt ein rechnerisches **Kompensationsdefizit für den Luftaustausch von insgesamt 58,6 Wertpunkten.**

Insgesamt kann erwartet werden, dass es nicht zu klimatisch bedingten Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit innerhalb und im Umfeld des Plangebiets kommt. Die verkehrsbedingten Luftbelastungen werden im Vergleich zur Gesamtstadt geringfügig bleiben. Die Jahresmittelwerte der Parameter Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaub PM₁₀ werden auch zukünftig unterhalb der Jahresgrenzwerte zum Gesundheitsschutz gemäß EU-Richtlinie.

Mit Realisierung der Planung wird sich das **Landschafts- und Ortsbild** wesentlich verändern, indem die (teils brachgefallene) Freiflächen zu einem Großteil überbaut werden. Der Charakter des Gebiets wird zukünftig als Wohn- und Mischgebiet geprägt sein. Durch Begrünungsmaßnahmen wie die Pflanzung von Gehölzen, Rasenansaat und Baumpflanzungen wird das Gelände gegliedert und in die Umgebung eingebunden.

Rechnerisch verbleibt für die Kriterien Orts- und Landschaftsbild kein Verlust von Wertpunkten.

Im Ergebnis zeigt sich, dass im Vergleich von Vor- und Nach-Eingriffszustand für den Naturhaushalt mit Umsetzung der Planung bei den jeweiligen Schutzgütern mit Ausnahme der Biotopwerte eine Verschlechterung (Verminderung der Wertpunkte) um insgesamt 164,2 erfolgt. Eingerechnet sind bereits die festgesetzte hochwertige Heckenpflanzung, die Baumpflanzungen sowie die Dachbegrünung.

In Bezug auf das Landschaftsbild wird sich trotz der erhöhten Baumassen durch die städtebauliche Struktur aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der geplanten, landschaftsbildprägenden Elemente keine Verschlechterung ergeben.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan (Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Heckenpflanzung) die Erforderlichkeit weiterer Maßnahmen außerhalb des Plangebietes dargelegt.

Der Verlust, der nach Eingriffsbilanzierung unter Beachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet noch verbleibenden Wertpunkte von 164,2 wird nach Rücksprachen mit der Naturschutzbehörde monetarisiert und langfristig in die weitere Entwicklung des Wuhletals als ökologischer Ausgleichsraum fließen. Gemäß Leitfadens entspricht ein Wertpunkt einem Betrag von 1.274,00 €.

Somit ergibt sich ein Ausgleichsvolumen von 209.190,80 €. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf. Regelungen zur Kompensation des Eingriffs erfolgen über vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB.

5.2 Artenschutzrechtliche Bewertung

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind im § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des BauGB zulässig sind für europäische Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich geschützte Arten) sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind (in Berlin liegt keine solche Rechtsverordnung vor). Alle anderen, besonders oder streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsermittlung nach § 1 a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Die Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und einer abschließenden Abwägung, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, nicht zugänglich.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** (das sind Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie, Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),*
2. *wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),*
3. ***Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Lebensstättenchutz) sowie*
4. *wildlebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur **zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.***

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verbot nach Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- oder Verletzungsrisiko der Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die

Beeinträchtigungen bei Anwendung anerkannter Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden können.

Das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) liegt nicht vor, wenn die Tiere im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und auf die Erhaltung der ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und die Beeinträchtigung unvermeidbar sind.

Das Verbot Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Das Verbot Nr. 2 (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ist relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit der Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (CEF-Maßnahmen) gewährleistet werden.

Gemäß dem Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamts Marzahn-Hellersdorf ist aufgrund der Sicherung der entlang der Wuhle bestehenden kleingärtnerisch genutzten Flächen als private Grünfläche nicht von durch die Planung verursachten direkten Vorbereitungen eines Zugriffs auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten auszugehen.

Die im Geltungsbereich vorkommenden Arten weisen eine geringe Empfindlichkeit gegenüber den beabsichtigten Zielstellungen des Bebauungsplans auf. Die kleingärtnerisch genutzten Flächen bilden im Zusammenhang mit den Grünbereichen des Landschaftsraumes Wuhle für alle oben aufgeführten Arten ausreichende Habitatstrukturen für den Erhalt der jeweiligen Population. Keine der aufgeführten Arten ist im Bestand ihrer Population bedroht.

5.3 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-86 kommen keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln vor. Die im Bereich der Wuhle geschützten Flächen und Biotope werden durch die Baumaßnahme nicht berührt.

5.3.1 Baumschutzverordnung

Die Bäume im relevanten Teil des Plangebiets wurde 2018 erfasst und bewertet. Ein Großteil der Bäume unterliegt dem Schutz der BaumSchVO.

Der Ausgleich des Baumbestandes im Plangebiet erfolgt nach Baumschutzverordnung Berlin. Die Baumliste ist dem Anhang zu entnehmen.

5.3.2 Wald nach LWaldG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Waldbestände nach LWaldG vor.

6. Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laub- oder Obstbaum, unter Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 2, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene hochstämmige Laub- und Obstbäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (Festsetzung Nr. 6).

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche P 1 mit Bindungen zum Anpflanzen mit Arten der Pflanzliste 1 in der Weise zu bepflanzen, dass eine die private Grünfläche begleitende freiwachsende Heckenpflanzung entsteht. Die Hecke ist mit Obstbäumen, unter Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 2, zu überschirmen. Je 10 m ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (Festsetzung Nr. 7).

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche P2 mit Bindungen zum Anpflanzen mit mindestens 7 hochstämmigen heimischen Bäumen, unter Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 2, in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ringförmigen Baumreihe entsteht. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (Festsetzung Nr. 8).

Innerhalb des Planungsgebietes sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

Zu Festsetzung Nr. 9 wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 2 empfohlen, die auf dem Plandokument aufgedruckt ist. Sie umfasst heimische Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm (Festsetzung Nr. 9). Gemäß den Forderungen des Stadtentwicklungsplanes Klima ist die Auswahl durch hitze- und trockenstresstolerante Arten ergänzt. Aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Anforderungen sollte ein möglichst großes Spektrum unterschiedlicher Baumarten Verwendung finden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie im Mischgebiet MI sind mindestens 75 vom Hundert der Dachflächen zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (Festsetzung Nr. 15).

6.2 Monetarisierung

Gemäß der vorgenommenen Bilanzierung zu den Schutzgütern des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild verbleibt rechnerisch ein Minus von 164,2 Wertpunkten. Diese sind zu kompensieren. Gemäß Leitfadens beträgt der Wert eines Punktes 1.274 €, demnach ergibt sich ein Kompensationsbetrag von 209.190,80 €.

7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Im Rahmen der Projektentwicklung wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, in dem verschiedene Konzeptalternativen geprüft wurden. Das abgestimmte Konzept bildet die Grundlage für die weitere städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Gebietes. Die alternative Umsetzung eines Konzeptes mit geringerer baulicher Entwicklung wurde unter Berücksichtigung des dringend benötigten Wohnraumes nicht im Bebauungsplan umgesetzt.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die angewandten Verfahren sind im Kapitel des jeweiligen Umweltbelangs aufgeführt. Dort wird ebenfalls die Datenbasis dargestellt und ggf. auf Kenntnislücken hingewiesen. Es sind keine Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts aufgetreten.

8.2 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die herangezogenen Quellen werden im Literatur- und Quellenverzeichnis aufgeführt.

8.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf wird die Durchführung des Bebauungsplans sowohl während der Bauphase als auch während der Nutzungen überwachen. Ziel ist es, dass

- die nach Art und Intensität ermittelten Umweltauswirkungen (Eingriffe in Natur und Landschaft, Baumverluste) entsprechend der Planung vermieden und soweit erforderlich ausgeglichen werden und
- unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig erkannt und Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Die Informationen der Behörden zu den Umweltbelangen, zu denen diese gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, werden fortlaufend ausgewertet und berücksichtigt. Bei Feststellung erheblicher unvorhergesehener Beeinträchtigungen werden geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in dem hier vorgelegten Umweltbericht beschrieben und bewertet sowie im Rahmen der Eingriffsbewertung soweit möglich quantifiziert.

Mit Durchführung der erforderlichen Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die mit der Bauleitplanung verbundene erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter zu einem Großteil vermindert und kompensiert.

Zum Schutzgut **Mensch und seine Gesundheit** wurden die Auswirkungen im Hinblick auf Lärm und Luft sowie Wohn- und Erholungsnutzungen geprüft. Mit Realisierung der neuen Baustrukturen wird in Berlin dringend benötigter Wohnraum auf derzeit brachliegenden Flächen geschaffen. Die Mischgebietsflächen werden qualifiziert.

Aufgrund der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebiets Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Bei Umsetzung der geplanten Lärmschutzfestsetzungen wird in den Baugebieten für ausreichenden Lärmschutz im Sinne der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen gesorgt.

Die Erholungsfunktionen der im Bebauungsplan befindlichen Wohn- und Kleingartennutzungen bleiben erhalten und werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Das bioklimatische Risiko durch neue Gebäudekörper, zunehmende Versiegelung und Verkehr wird gemindert, indem kleinklimatisch ausgleichend wirkende Grünstrukturen erhalten und neue begrünte Freiräume geschaffen werden.

Zu diesem Zweck werden Bäume und Sträucher angepflanzt sowie Rasenflächen und Dachbegrünungen angelegt. Die im Berliner Luftreinhalteplan berechneten Jahresmittelwerte der Parameter Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaub PM₁₀ werden auch nach Realisierung des Bebauungsplans unterhalb der Jahresgrenzwerte zum

Gesundheitsschutz gemäß EU-Richtlinie liegen, sodass hierdurch keine Gefährdungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten sind.

Für die Schutzgüter **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** sind zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen schutzgutspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant. Dies sind die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von begrünten Freiräumen und Dachbegrünungen. Weiterhin werden Eingriffe in die Lebensraumstrukturen von Vögeln und Fledermäusen kompensiert, indem die nicht überbaubaren Flächen begrünt werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden** umfassen im Bereich WA 2 die Überbauung und Neuversiegelung von bislang überwiegend unversiegeltem, aber verdichtetem Boden. Zur Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen und zur Verbesserung der Bodenfunktionen werden die nicht überbaubaren Flächen des Plangebiets begrünt. Zudem werden Dachbegrünungen angelegt, die in einem gewissen Umfang Bodenfunktionen erfüllen (Träger von Vegetation, Wasserspeicherung) und dem Ausgleich dienen.

Für das anfallende Regenwasser wurde ein Konzept zur Niederschlagswasserversickerung erarbeitet. Das Gutachten zeigt, dass die für eine verzögerte Ableitung notwendigen Rückhalteflächen grundsätzlich innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der geringen Flurabstände und der Lage im Wasserschutzgebiet nur sehr bedingt vor Ort versickert werden. Eine Abführung in Kanalisation oder ins Oberflächengewässer wird erforderlich. Die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die geltenden Einleitbeschränkungen können eingehalten werden.

Die Realisierung des Bebauungsplans wird voraussichtlich zu Veränderungen des örtlichen **Kleinklimas** führen. Da die Baufelder mit drei- bis viergeschossiger Bebauung quer zum bestehenden Kaltluftvolumenstrom festgesetzt werden, kommt es voraussichtlich zu einer Verringerung der bodennahen Strömungsprozesse und des örtlichen Luftaustauschs. Durch die geplante Bebauung, die Neuversiegelung bislang unversiegelter Freiflächen und das damit verbundene Erwärmungspotential ist anzunehmen, dass das örtliche Risiko bioklimatischer Beeinträchtigungen zunehmen wird.

Andererseits ist zu erwarten, dass der Kaltluftvolumenstrom in gewissem Umfang bestehen bleibt und in Verbindung mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen kleinklimatisch ausgleichend wirken wird. Zu diesem Zweck sind Baum- und Strauchpflanzungen, Begrünungen der Freiflächen und Dachbegrünungen vorgesehen. Durch die Durchlüftung, die Begrünungsmaßnahmen und den damit verbundenen günstigen Wirkungen von Schattenwurf und Verdunstung wird das Risiko für bioklimatische Belastungen vermindert.

Mit Realisierung der Planung wird sich das **Landschaftsbild** im WA 2 verändern, indem die (teils brachgefallene) Lagerfläche zu einem Großteil überbaut wird. Der Charakter des Plangebiets wird zukünftig als Wohn- und Mischgebietsfläche geprägt sein. Die nicht

überbaubaren Freiflächen werden gemäß Berliner Bauordnung begrünt. Zu diesem Zweck werden Rasenflächen angelegt sowie Festsetzungen mit Baum-, Strauch-, Heckenanpflanzungen und Dachbegrünungen getroffen. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird der Grünbereich aus Kleingärten und Wuhlegrünzug erhalten. Die Erholungsfunktion der Kleingärten bleibt gewahrt.

10. Literatur- und Quellenverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft Hemeier & Steinlein: Definitionen und Beschreibungen der nach § 30a des Berliner Naturschutzgesetzes geschützten Biotope, i.A. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Landesbeauftragter für Naturschutz und Landschaftspflege, 1995

Auhagen & Partner: Wissenschaftliche Grundlagen der geplanten Ausgleichsabgabenverordnung (AAV), i.A. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin (Hrsg.), 1991

Köppel et al: Verfahren zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin, i.A. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I E 1 Landschaftsplanung / Eingriffsregelung, Berlin 2004 und Neufassung Berlin Mai 2013 sowie 2017

Köstler H. und Fietz M.: Biotoptypenliste Berlins auf Grundlage der Liste der Biotoptypen Brandenburgs von Dr. Frank Zimmermann (Landesumweltamt Brandenburg), Stand 2005

Köstler H., Grabowski C., Moeck M.: Erläuterungstexte zur Biotoptypenliste Berlins auf der Grundlage der Liste der Biotoptypen Brandenburgs (Stand 2003) und der Erläuterungstexte (Stand 1994) von Dr. Frank Zimmermann (Landesumweltamt Brandenburg), Mai 2003

Senatsverwaltung für Gesundheit Umwelt und Verbraucherschutz: Merkblatt zur Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in Umweltberichten nach § 2 Abs. 4 BauGB, Ausgabe 2008

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Umweltatlas Berlin, 1993 - 2017, online: FIS-Broker 2018

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin: Rundschreiben SenStadtUm IE Nr. 1/2013 vom 15.04.2013: Anwendungshinweise zu § 40 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz zur Verwendung von gebietseigenem Pflanz- und Saatgut in der freien Landschaft im Land Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin: Rundschreiben Nr. 4/2018, Rundschreiben zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin, 15. November 2018

Gesetze und Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 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 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) (1), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357, 2006 S. 248, 2007 S. 48), das zuletzt durch Artikel 7 Nr. 7 des Gesetzes vom 11. Dezember 2025 (GVBl. S. 590, 626) geändert worden ist

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Berlin (Berliner Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVP-G-Bln) vom 7. Juni 2007 (GVBl. Bln Nr. 15 vom 16.06.2007 S. 222), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11.12.2024 (GVBl. S. 614, 618) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz – NatSchG Bln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 617) geändert worden ist

Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG Bln) vom 7. Dezember 2023 (GVBl. S. 406)

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes in Berlin (Berliner Baumschutzverordnung – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614, 619) geändert worden ist

Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln) vom 28. Juni 2025 (ABl. S. 1699ff), MVKU I C 1

III. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

Gegenstand des Bebauungsplans ist die Aktivierung einer ursprünglich gewerblich genutzten, teilweise brachliegenden Fläche in Kaulsdorf für den Wohnungsbau. Das Siedlungsgebiet Kaulsdorf ist eines der Schwerpunkte der Entwicklung von Wohnbauflächen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Das Ziel der Entwicklung dieser Potenzialfläche resultiert aus dem landesweit steigenden Bedarf an Wohnraum innerhalb der Stadt. Vor dem Hintergrund der Lage der Flächen in Nachbarschaft zur Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzer Straße weicht die geplante Bebauung in ihrer städtebaulichen Struktur in Teilbereichen von dem vorhandenen Siedlungscharakter ab. Dies ist ausdrücklich gewollt: Es soll ein Quartier entstehen, das einen eigenständigen städtebaulichen Charakter aufweist. Das städtebauliche Konzept wird nachfolgend in Abschnitt A.III.3. näher erläutert.

Der Bebauungsplan 10-86 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets absichern. Zur Erweiterung des Angebots an Wohnbaugrundstücken sowie dem Erhalt von Flächen gewerblicher Nutzungen im Siedlungsgebiet Kaulsdorf ist beabsichtigt, das Entwicklungspotenzial hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sowie als Mischgebiet festzusetzen. Es wird eine ökonomische und qualitativ hochwertige städtebauliche Lösung angestrebt, die durch die besondere städtebauliche Figur dem Bereich eine eigenständige Identität verleiht. In geeigneter Weise ist den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung zu tragen und gleichzeitig den funktionell-räumlichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.

Bei der Ausweisung als neues Baugebiet werden die bisher gewerblich genutzten und derzeit brachliegenden Flächen im rückwärtigen Bereich der Chemnitzer Str. 16-26 und Mosbacher Straße 2 in Anspruch genommen. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung in integrierter Lage und ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zu sehen sowie als Beitrag zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Fläche tragen dazu bei, dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte kleinteilige Bebauung am westlichen Rand des Plangebiets stellt einen geordneten Übergang zu den westlich der Wuhle liegenden zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden her. Im Bereich des Knotenpunktes Bundesstraße B1/B5 - Chemnitzer Straße sieht das städtebauliche Konzept eine Gebäudehöhe von vier bis fünf Geschossen vor. Diese Höhe soll in städtebaulicher Hinsicht eine Gebäudekante ausbilden, um den weiträumigen Straßenraum räumlich einzufassen. Zum anderen dient die Gebäudehöhe in Verbindung mit einer weitgehend geschlossenen Bauweise im Sinne einer lärmrobusten Bebauung auch als Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohngebäude.

Die festgesetzten Baugrenzen sichern im Bereich der geplanten Wohnbebauung die geplante städtebauliche Struktur. Sie gewährleisten damit gleichzeitig, dass die Freiraumstrukturen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von Bebauung freigehalten werden. Im Unterschied dazu werden entlang der Chemnitzer Straße und der B1/B5 für die Bereiche, die außerhalb der geplanten Wohnbebauung liegen, große zusammenhängende Flächen als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Durch Festsetzungen zur Art der Nutzung, dem Nutzungsmaß und den überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines eigenständigen städtebaulichen Charakters des Plangebietes geschaffen und sichergestellt werden, Konflikte zu den angrenzenden Nutzungen vermieden und die vorhandene prägende Freiraumstruktur entlang der Wuhle erhalten werden.

Planungsbedarf besteht auch im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung. Die derzeitige straßenräumliche Situation in der nördlichen Chemnitzer Straße erlaubt bereits keine qualitätsgerechte Abwicklung des anfallenden Verkehrsaufkommens. So ist der Verkehrsraum der Chemnitzer Straße im Bereich des Plangebiets recht schmal. Die Breite der Gehwege unterschreitet die Mindestanforderungen der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege). Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden, obwohl sie nach der AV Geh- und Radwege angesichts der Verkehrsbelastung auf der Chemnitzer Straße erforderlich wären. Der Knotenpunkt der B1/B5 mit der Chemnitzer Straße ist überlastet, dies gilt vor allem für den Verkehrsstrom, der aus der Chemnitzer Straße nach links in die B1/B5 abbiegt.

Im Zusammenhang mit dem Planungsziel der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Plangebiet wird ein weiterer Anstieg des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich erwartet. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher auch, durch die erweiternde Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen die Voraussetzungen für die Herstellung normgerechter Geh- und Radwege zu schaffen sowie die Leistungsfähigkeit des Knotens Chemnitzer Straße/B1/B5 zu erhöhen, insbesondere zusätzliche Kapazitäten für Linksabbieger in die B1/B5 zu schaffen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung:

- der Sicherung einer gebietsverträglichen Entwicklung von Wohnflächen, bei Sicherung einer hohen Wohnqualität entsprechend den Zielen des FNP Berlin und der Umsetzung des städtebaulich prägenden Konzeptes,
- der Sicherung von Flächen für den Erhalt vorhandener gewerblicher Nutzungen,
- die Sicherung von zusätzlichen Verkehrsflächen insbesondere an der Chemnitzer Straße, um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes der B1/B5 mit der Chemnitzer Straße zu erhöhen und Flächen für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer entsprechend der aktuell geltenden Anforderungen berücksichtigen zu können,

- der Sicherung der ortstypischen, von Bebauung freigehaltenen Vorgartenbereiche entlang der Mosbacher Straße im Übergang zum Landschaftsraum der Wuhle,
- der Sicherung und Entwicklung der ortstypischen Grünstrukturen und Gartenbereiche entlang der Wuhle,
- Sicherung der Kleingärten als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten als prägendes Element innerhalb des übergeordneten Grünzuges der Wuhle.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans 10-86 wurden von der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 7. April 2016 gegen die Planungsabsicht keine Bedenken geäußert. Regionalplanerische Festlegungen des FNP werden nicht berührt.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da mit der Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer Straße als übergeordnete Straßenverbindungen gem. Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt sind. Darüber hinaus ist der Entwurf des Bebauungsplanes wegen seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und berührt somit dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 10-86 wurden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV – FNP vom 16. September 2021 (ABl. S. 3679)) entwickelt: Die Darstellung einer gemischten Baufläche M2 im FNP eröffnet u.a. die Entwicklung zu Mischgebieten, wie es entlang der Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzer Straße erfolgt. Im Bereich der als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung dargestellten Fläche sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Sicherung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und im Sinne einer landschaftlichen Prägung der Wohnbaufläche gestaltet werden können.

Für M2-Flächen ist die Festsetzung des zulässigen Nutzungsmaßes der planerischen Konkretisierung im Rahmen der Regelungen der BauNVO überlassen. Maßgeblich ist die Beurteilung der örtlichen Situation im Hinblick auf die jeweils angestrebte städtebauliche Ordnung. Im FNP ist für Wohnbauflächen W4 eine Obergrenze für die GFZ von 0,4 vorgesehen. Bezogen auf die tatsächlich festzusetzenden Baugebiete sind die Dichtestufen grundsätzlich als Orientierungswerte für Obergrenzen zu betrachten, um den gewünschten Strukturtyp entwickeln zu können.

Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben, bleiben davon unberührt, wenn das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt. Nach den Ausführungsvorschriften soll die Geschossflächenzahlangabe,

die eine Obergrenze darstellt, unterschritten werden, wenn der Charakter und die Struktur der Wohnbaufläche dies erfordern. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen ist zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (Entwicklungsgrundsatz Nr. 3 – „Unter- und Überschreitung der GFZ“).

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einem eigenen identitätsstiftenden städtebaulichen Charakter vor. Dieses Quartier soll sich von dem Charakter und der Struktur der umliegenden Wohnbauflächen bewusst unterscheiden und hier im Kreuzungsbereich Bundesstraße B1/B5 einen städtebaulichen Akzent setzen und einen Straßenraum begleitende Bebauung ermöglichen. Für den Teilbereich des Plangebietes an der Chemnitzer Straße im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsart allgemeines Wohngebiet soll für das festzusetzende Nutzungsmaß eine Überschreitung des im FNP formulierten Richtwertes von GFZ 0,4 ermöglicht werden. Dem Entwicklungsgrundsatz 3 wird entsprochen. Im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan wird dementsprechend eine besondere Darlegung der Ziele und Erfordernisse in den Abschnitten A.I.1, A.I.4. dargestellt.

Durch die Festsetzung der Grünfläche mit privaten Dauerkleingärten und der damit einhergehenden Sicherung vor einer heranrückenden Bebauung zum Wuhlegrünzug ist der im FNP in Nord-Süd-Richtung beiderseits der Wuhle dargestellte Grünzug von übergeordneter Bedeutung planungsrechtlich gesichert. Durch die Festsetzung des öffentlichen Straßenraumes in der Mosbacher Straße entsprechend der bestehenden städtebaulichen Situation wird in Übereinstimmung mit dem FNP und dem LaPro die Möglichkeit gesichert im Straßenraum einen besonders hohen Grünanteil vorzusehen. Dies entspricht dem Planungsziel im Sinne der städtebaulichen Wirksamkeit, eine übergeordnete Grünverbindung in Ost-West Richtung zwischen dem Landschaftsraum der Kaulsdorfer Seen und dem Grünzug entlang der Wuhle im Bebauungsplan festzusetzen. Der Straßenraum der Mosbacher Straße ermöglicht die Herstellung eines Gehwegs. Die Wuhle-Brücke in Fortsetzung der Mosbacher Straße dient nur Fußgängerinnen und Fußgängern und Radfahrerinnen und Radfahrern. Über diese Verbindung wird sowohl das Plangebiet als auch der umgebende Siedlungsbereich an den Wuhlegrünzug angebunden. Damit ist die Funktion der Vernetzung im Sinne des FNP sichergestellt.

Die festgesetzten zusätzlichen Verkehrsflächen entlang der Chemnitzer Straße sind aus der Wohnbauflächendarstellung und der Darstellung als gemischte Baufläche im FNP entwickelbar.

Insgesamt ist die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem FNP gegeben.

3. Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept (Christoph Kohl Stadtplaner Architekten) sieht für das Plangebiet eine Mischnutzung zwischen Wohnen und Gewerbe vor, die eine entlang der Chemnitzer Straße durchmischte Bebauung von Wohnen

und Arbeiten vorsieht. Zum rückwärtigen westlichen Teilbereich sind Mehrgeschosswohnungsbauten sowie kleinteilige Bebauungen vorgesehen. Entstehen soll eine multifunktionale Wohnsiedlung aus Geschosswohnungsbauten, kleinteiliger Bebauung und Geschosswohnungsbau mit Gewerbeunterlagerung in räumlicher Nähe zu attraktiven Landschaftsräumen. Die besondere städtebauliche Figur ist von einer englischen Circus- oder Crescent-Siedlung inspiriert und bildet einen kreisrund geformten Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner und Besucherinnen und Besucher. Die Geschosswohnungsbauten umrahmen den durch eine Verbindungsstraße an die Chemnitzer Straße angebundenen Hof und beleben diesen durch die zu ihm ausgerichteten Hauseingänge. Die untypische, runde Form des Hofes kreiert die einzigartige Atmosphäre der Siedlung und soll zur Imagebildung des neuen Quartiers beitragen.

Angrenzend zur Wuhle sollen kleinteilige bauliche Strukturen ermöglicht werden, die sich entlang der zu erhaltenden Kleingartenanlage erstrecken. Mit den angrenzenden Geschosswohnungsbauten sollen starke Nachbarschaften ausgebildet werden. Zwischen den innerhalb der Siedlung liegenden Geschosswohnungsbauten und denen, die sich entlang der Chemnitzer Straße aufspannen, werden Gemeinschaftshöfe ausgebildet, die den Bewohnerinnen und Bewohnern als Ergänzung zu den privaten Freiräumen der Balkone oder Gärten zur Verfügung stehen.

Im Norden bildet ein mit Mischnutzung, vorwiegend Gewerbe, vorgesehener Riegel einen räumlichen Abschluss zur Bundesstraße B1/B5 und hält so Verkehrslärm aus dem Gebiet. Die Höhenstaffelung sichert einerseits das Einfügen in die angrenzende städtebauliche Prägung der Umgebung und bildet aber gleichzeitig eine Raumkante zur verkehrsreichen Kreuzung Chemnitzer Straße/Bundesstraße B1/B5 aus.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt vorwiegend von der Chemnitzer Straße über die Mosbacher Straße durch private Erschließungsflächen als Stichstraßen. Das städtebauliche Konzept sieht eine zusätzliche Verkehrsanbindung im Bereich der Kreuzung Chemnitzer Straße/Am Niederfeld vor, die gemäß Verkehrsgutachten beschränkt auf Rettungsfahrzeuge und die BSR nutzbar ist. Auf die im städtebaulichen Konzept ursprünglich vorgesehene Erschließungsmöglichkeit im Bereich der Grundstücksflächen Chemnitzer Straße 10 und 14 wird im Hinblick auf die Belange des dortigen Grundstückseigentümers verzichtet, stattdessen sieht das Konzept nunmehr eine deutlich schmalere Wegeerschließung für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer vor, die weiter nördlich verläuft.

Die privaten Erschließungsflächen im Wohnquartier sind als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Aus dem gemeinschaftlich halböffentlich nutzbaren Raum sollen Autos weitestgehend herausgehalten werden, weshalb das Bewohnerparken hauptsächlich in Tiefgaragen unterhalb der Gebäuderiegel entlang der Chemnitzer Straße vorgesehen ist.

So soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Anbindungen in das Quartier vermieden werden.

Da aufgrund der topografischen Situation im Bereich der Bestandsgebäude auf den Grundstücken Alt-Biesdorf 53K - N eine direkte Erschließung seitens der Bundesstraße B1/B5 nicht erfolgen kann und eine Anbindung durch die bestehenden und zu sichernden Kleingärten entfallen soll, wird die Erschließung für die im Bebauungsplan als WA1 festzusetzende Fläche Alt-Biesdorf 53K-N über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bereich der vorgesehenen privaten Erschließungsfläche ausgehend von der Mosbacher Straße planungsrechtlich gesichert. Das ist erforderlich, da die gegenwärtige Erschließungssituation für Wohnzwecke über die Kleingartenanlage nicht mit der Festsetzung als Grünfläche vereinbar ist. Das Konzept sieht für das Plangebiet, vor allem mit dem Fokus auf die besondere, imagebildende kreisrunde Form zwischen Bauten und Quartiersplatz, der Nutzungsmischung und der Vielfalt der Bautypologie sowie der Erschließung und Freiraumstrukturen eine Siedlung vor, die von dem vorhandenen Siedlungscharakter abweicht und somit einen eigenständigen städtebaulichen Charakter schafft.

4. Begründung der Festsetzungen

Die Zielstellung des Bebauungsplanes soll im Wesentlichen planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 - 8 BauGB umgesetzt werden:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Straßenbegrenzungslinien zur Definition des öffentlichen Straßenraumes,
- Baugrenzen und Sicherung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch Baugrenzen definiert werden, die die Baustruktur im Plangebiet sowie die maßgebende Entwicklung prägender Freiraumstrukturen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen definieren. Insbesondere durch Festsetzungen des Nutzungsmaßes und der überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines eigenständigen städtebaulichen Charakters des Plangebietes geschaffen werden sowie Konflikte zu den angrenzenden Nutzungen vermieden und die vorhandene prägende Freiraumstruktur entlang der Wuhle erhalten werden.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und der gebietsverträglichen Entwicklung von Wohnflächen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin erfolgt basierend auf dem mit dem Bezirksamt abgestimmten städtebaulichen Konzept (gemäß III.3) im westlichen und mittleren Bereich des Plangebietes die Festsetzung als allgemeine Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Festsetzung der Flächen dieser Nutzungsart erfolgt entlang des Landschaftsraumes der Wuhle und im Anschluss an die wohntypisch geprägten Flächen des Siedlungsgebietes Kaulsdorf. Das entspricht der Fortsetzung des bereits vorhandenen städtebaulichen Charakters des Siedlungsgebietes zwischen Wuhle und Chemnitzer Straße, der vorwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde das Baugebiet WA 1 nach Süden erweitert und das Flurstück 8080 (Grundstück Alt Biesdorf 53 N) zusammen mit einigen weiteren kleinen Flurstücken in das Baugebiet einbezogen. Damit wurde einer Anregung, entsprochen, die in der Beteiligung vorgebracht worden war. Für diese Fläche war zuvor die Festsetzung als Bestandteil der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten geplant. Eine Überprüfung ergab, dass bei Einbeziehung des Grundstückes in die Fläche das Allgemeine Wohngebiet WA 1 eine Beeinträchtigung der Funktion der angrenzenden Fläche der „privaten Dauerkleingärten“ nicht zu erwarten ist, sofern die Sicherung der notwendigen Erschließung über die Erweiterung des ohnehin im Bebauungsplan geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgen kann. Dies ist möglich. Gegen eine Fortführung des geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die landeseigene Grünfläche bis zum Grundstück Alt-Biesdorf bestehen aufgrund der Anbindung an das Gebiet WA2 seitens der zuständigen Fachabteilung keine Bedenken.

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

Mischgebiet (MI)

Für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes angrenzend zur Chemnitzer Straße und zur Bundesstraße B1/B5 erfolgt die Festsetzung von Flächen als Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ziel der Festsetzung ist die Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen, die gemischt (Wohnen und Gewerbe) genutzt sind. In Verbindung mit dem geplanten Wohnquartier innerhalb des Plangebietes und in der bestehenden Wohnstruktur im Umfeld sollen künftig auch in diesen Bereichen die Wohnfunktion gesichert und Voraussetzungen für deren

weitere Qualifizierung geschaffen werden. Zugleich sollen aufgrund des bestehenden Gewerbestandorts die Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen gesichert werden, um die Entwicklung von Gewerbe in dieser Lage zu sichern und zusätzlich die Voraussetzung für neue Wohnnutzungen im Rahmen einer angestrebten Mischnutzung zu schaffen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen können im Rahmen des Mischgebiets im bisherigen Umfang weitergeführt werden, für diese Nutzungen ergeben sich keine Einschränkungen.

Grundsätzlich sind in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe allgemein ohne Beschränkung der Sortimente zulässig. Das Plangebiet liegt nicht im Einzugsbereich eines Nahversorgungszentrums, sondern entsprechend Zentrenkonzept des Bezirkes außerhalb der 500 m Schutzzone des Nahversorgungszentrums S-Bahnhof Kaulsdorf. Auf dem Grundstück Alt-Kaulsdorf 4 (MI) befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt sowie eine Filiale einer Einzelhandelskette, die Tiernahrung und Tierbedarf anbietet. Das Sortiment Tiernahrung und Tierbedarf gehört zu der Kategorie Zoologischer Bedarf und lebende Tiere, die gemäß Sortimentsliste Berlin als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft ist. Sie ist den übrigen zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Bei der entsprechenden Prüfung der Beschaffenheit des Nahversorgungszentrums S-Bahnhof Kaulsdorf wird deutlich, dass innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches am Wilhelmsmühlenweg eine große Entwicklungsfläche besteht. Diese Entwicklungsfläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes 10-20. Der festgesetzte Bebauungsplan 10-20 setzt für das Quartier, indem sich das Grundstück befindet, ein Kerngebiet fest. Das planerische Ziel besteht hierbei insbesondere darin, den historisch gewachsenen Bereich um den S-Bahnhof Kaulsdorf zu einem tragfähigen Nahversorgungszentrum zu entwickeln. Hier sollen sich vorrangig Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen etablieren, um die Nahversorgung des Einzugsbereichs aufzuwerten.

Es ist festzustellen, dass alle übrigen Grundstücke in diesem zentralen Versorgungsbereich bebaut sind. Somit stehen im Nahversorgungszentrum keine weiteren Entwicklungsflächen für die Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung. In den Nahversorgungszentren, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf ausgewiesen wurden, sollen vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente erhalten und entwickelt werden. Zentrenrelevante Sortimente sollen in Nahversorgungszentren nur ausnahmsweise entwickelt werden.

Der allgemeine Steuerungsgrundsatz, wonach eine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden soll, kann in dem vorliegenden Einzelfall des zentralen Versorgungsbereiches am S-Bahnhof Kaulsdorf nicht vollständig umgesetzt werden. Aus

diesem Grund wird nach Abwägung dem privaten Belang des Einzelhandelsbetriebes für Tiernahrung und Tierbedarf auf dem Grundstück Alt-Kaulsdorf 4 ein erhöhtes Gewicht beigemessen. Im Bebauungsplan 10-86 wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit dieses Sortimentes die Voraussetzung für die Aufrechterhaltung der im Bestand vorhandenen Versorgungssituation mit diesem Sortiment innerhalb des Siedlungsgebietes Kaulsdorf geschaffen. Damit wird innerhalb der städtebaulichen Umgebung die Möglichkeit der bisherigen Erreichbarkeit und Versorgung mit diesem Sortiment durch die Festsetzung im Bebauungsplan auch bei Entwicklung des Plangebietes planungsrechtlich gesichert.

Zur Umsetzung der Ziele des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist es erforderlich, die **textliche Festsetzung Nr. 13** zu treffen:

„In dem Mischgebiet sind nur solche Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten allgemein zulässig. Diese Sortimente sind der „Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente“ im Anhang I der AV Einzelhandel gemäß Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 17. Januar 2020 zu entnehmen. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur die unter Nr. 1.1 genannten „Zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung“. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente auf maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

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

Der Lebensmittel-Discountmarkt befindet sich im zukünftigen Mischgebiet westlich des Einzelhandelsbetriebes für Tiernahrung und Tierbedarf. Er führt im Wesentlichen nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese Art der Nutzung ist nach der Festsetzung Nr. 13 weiterhin zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll in den Baugebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch die Festsetzung von Grundflächen und Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächen und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen bestimmt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Bereich zwischen Wuhle und Chemnitzer Straße das Maß der baulichen Nutzung anhand der Nutzungsabgrenzungen und unter Berücksichtigung der Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzeptes zur Schaffung von Wohnbauflächen differenziert werden.

Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche

Die festgesetzten Grundflächen bzw. GRZ-Werte in den allgemeinen Wohngebieten basieren auf der dort vorgesehenen Bebauungsstruktur. Dem städtebaulichen Konzept liegt eine Abstufung der baulichen Dichte zugrunde, die insbesondere entlang der Grünfläche am Landschaftsraum der Wuhle eine geringere bauliche Dichte und Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, vorsieht.

Demnach wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO eine GRZ von 0,2 und für das allgemeine Wohngebiet WA 3 eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Für das Baugebiet WA 2 liegt ein konkretes Bebauungskonzept vor (A.III.3.), dessen Umsetzung durch gebäudebezogene Festsetzungen gesichert werden soll. Dies erfolgt durch die Festsetzung entsprechender Baugrenzen und zulässiger Grundflächen. Für dieses Baugebiet sind Grundflächen zulässig, die in ihrer Summe ca. 6.200 m² bzw. einer Grundflächenzahl von ca. 0,3 entsprechen.

Für die Flächen A3, A4 und A5 im allgemeinen Wohngebiet WA2 werden die Standflächen der geplanten Gebäude mittels der Baugrenzen exakt festgesetzt, um sicherzustellen, dass die dort vorgesehene städtebauliche Figur umgesetzt werden kann. Gemäß Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.1 und Abs.3 Nr.1 BauNVO wird die folgende **Festsetzung Nr. 20** getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA2 auf den Flächen A3, A4 und A5 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen A3, A4 und A5 sind somit vollständig überbaubar. Sie umfassen ca. 1.450 m² (Fläche A3) bzw. ca. 1.000 m² (Fläche A4 und A5).

Für Flächen A1 und A2, die für Hausgruppen vorgesehen sind, erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GR in Quadratmetern. Entsprechend verfahren wird für das Baufeld A 6, diese Fläche ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungskonzeptes.

Für das Mischgebiet MI wird gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO eine GRZ von 0,6 entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt, welches Gewerbe- und Wohnnutzungen in den geplanten Baukörpern, in größtenteils geschlossener Baustruktur entlang der Chemnitzer Straße sowie der Bundesstraße B1/B5 ermöglicht.

Insgesamt werden die Orientierungswerte der Obergrenzen der Grundflächenzahlen des § 17 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet eingehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung für Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen, die das Grundstück lediglich

unterbauen, ergibt sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO. Gemäß dieser Regelung darf die festgesetzte Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet durch die genannten Anlagen um 50 % überschritten werden. Abweichungen im Einzelfall sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO möglich, wenn die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens geringfügig sind oder die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Da für das allgemeine Wohngebiet WA 2 weder öffentliche noch private Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden, ist sicherzustellen, dass die benötigte Erschließung auf dem Grundstück selbst erfolgen kann. Die Herstellung von Erschließungs- und Fahrwegen ist mit einer zulässigen Überschreitung der Grundfläche von bis zu 0,45 entsprechend der gesetzlichen Regelungen nicht gewährleistet. Bemessen an dem städtebaulichen Konzept bedarf es insgesamt einer Grundfläche von rd. 11.000 m² - dies entspricht einer GRZ von 0,6. Mit dem Bebauungsplan soll daher im Sinne der Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes eine weitergehende Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht werden. Deshalb wird die **textliche Festsetzung Nr. 14** auf Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen:

„Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum vor. Die prognostizierte Zahl notwendiger Stellplätze beläuft sich auf etwa 400 für Wohnen und Gewerbe. Zwei Drittel der Stellplätze sollen gemäß städtebaulichem Konzept und Verkehrskonzept im Sinne der Funktionalität des Stadtquartiers unterirdisch in einer Tiefgarage im MI untergebracht werden. Die Zahl der oberirdischen Stellplätze kann im Sinne der Umsetzung prägender Freiräume im Wohngebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept begrenzt werden. Da die gesetzliche Kappungsgrenze der GRZ von insgesamt 0,8 im Mischgebiet auch hier greifen würde, bedarf es der Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, um die Tiefgarage unterbringen zu können. Eine zulässige Überschreitungsmöglichkeit auf den Flächen des MI bis zu einer GRZ von 0,9 mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen ist erforderlich zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, welches im Bereich des MI den wesentlichen unterirdisch untergebrachten Stellplatzanteil für die Wohnbauflächen im Plangebiet vorsieht. Die damit einhergehenden nachteiligen Auswirkungen wurden bei der Gesamtbetrachtung im Rahmen der Eingriffsbeurteilung für das gesamte Plangebiet berücksichtigt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sowie unter Berücksichtigung der Priorität der Sicherung neuer Wohnbaupotenzialflächen wird von der vorhandenen aufgelockerten Struktur und geringen baulichen Dichte des südlich angrenzenden Siedlungsbereiches abgewichen. Für den Teilbereich des Plangebietes an der Chemnitzer Straße im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsart Mischgebiet soll für das festzusetzende Nutzungsmaß eine Überschreitung des im FNP formulierten Richtwertes von GFZ 0,4 ermöglicht werden. Dies folgt auch dem städtebaulichen Ziel, die Straßenräume der Chemnitzer Straße und der B1/B5 städtebaulich einzufassen. Die festgesetzte Dichte wird unter Berücksichtigung der entstehenden Freiräume und der unmittelbaren Lage am Wuhle-Landschaftsraum als städtebaulich verträglich eingeschätzt. Darüber hinaus erfolgt eine Abstufung der Nutzungsmaße in Richtung Landschaftsraum der Wuhle.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO eine GFZ von 0,2 und für das allgemeine Wohngebiet WA 3 eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Aufgrund der geplanten städtebaulichen Struktur im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine erweiterte Baukörperausweisung zur Sicherung der besonderen städtebaulichen Figur vorgesehen. Daher werden für dieses Baugebiet innerhalb der einzelnen Baufenster absolute Geschossflächen ausgewiesen, die einer Geschossflächenzahl von ca. 1,0 entsprechen.

Die in § 17 der Baunutzungsverordnung benannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (GFZ=1,2) werden in den Wohngebieten eingehalten oder deutlich unterschritten.

Für das Mischgebiet entlang der Chemnitzer Straße sind Geschosswohnungsbauten mit Gewerbenutzungen in Blockrandstruktur unter Berücksichtigung maximaler Höhen vorgesehen. Im Norden bildet ein gewerblich genutzter Riegel einen räumlichen Abschluss zur Bundesstraße B1/B5. Aus dieser dem städtebaulichen Konzept zugrundeliegenden Baustruktur resultiert eine Bebauungsdichte, die einer gegenüber den Obergrenzen des § 17 BauNVO erhöhten Geschossflächenzahl GFZ 2,0 und 2,2 entspricht. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Mischgebiet erfordert im Sinne der Umsetzung der besonderen städtebaulichen Figur und der Schaffung eines eigenständigen, identitätsstiftenden Charakters daher eine Überschreitung gegenüber den Orientierungswerten der Obergrenzen des § 17 BauNVO. Unter Berücksichtigung der Staffelung der Dichte sowie der Geschossigkeiten innerhalb des Plangebietes ist eine höhere Dichte des Baugebietes entlang der Chemnitzer Straße und der Bundesstraße B1/B5 als verträglich zu werten. Unter diesen und den vorgenannten Gründen lässt sich eine erhöhte GFZ gegenüber den Obergrenzen des § 17 BauNVO vertreten und begründen.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 (A6) wird gemäß § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO durch die **textliche Festsetzung Nr. 18** die folgende Festsetzung zur Ermittlung der Geschossfläche getroffen.

"Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 (A6) die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen."

Die Festsetzung wird zur Begrenzung des bereits hohen Nutzungsmaßes getroffen. Sie resultiert aus den Vorgaben des „Gemeinsamen Rundschreiben II C und WBL Nr. 3/2019“, welches sich mit der Ermittlung der Geschossfläche Wohnen im Sinne des § 20 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) befasst. Diese Ermittlung ist erforderlich, um im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung in Bebauungsplanverfahren die Leistungspflichten und deren Angemessenheit sachgerecht zu bestimmen.

Durchzuführen ist die Ermittlung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung für Bebauungspläne, die durch einen städtebaulichen Vertrag ergänzt werden. Soweit das von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Verfügung gestellte Berechnungstool verwendet wird, ist die Geschossfläche Wohnen dort einzutragen. Die Geschossfläche Wohnen ist die Berechnungsgrundlage für den Anteil des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums sowie für die Ermittlung der Folgekosten der sozialen Infrastruktur.

Die Geschossfläche Wohnen ist grundsätzlich über das Maß der baulichen Nutzung in allen Vollgeschossen zu bestimmen. Um eine Anrechnung der Geschossfläche Wohnen in Nicht-Vollgeschossen, wie z.B. Staffelgeschossen zu gewährleisten, ist regelmäßig eine entsprechende Festsetzung auf Grundlage von § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche vorzunehmen. Dies ist der Fall, wenn in der Projektplanung der Ausbau von Staffelgeschossen vorgesehen ist oder die Festsetzungen des Bebauungsplans einen Ausbau von Staffelgeschossen ermöglichen, was im vorliegenden Bebauungsplan 10-86 in dem Baufeld A6 der Fall ist. Das Fehlen der Festsetzung nach § 20 Absatz 3 Satz 2 BauNVO kann zu einer unsachgemäßen Abwägung oder einer Beeinträchtigung des dringenden Gesamtinteresses nach § 7 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 AGBauGB führen.

Anzahl der Vollgeschosse

Damit die geplanten Gebäude innerhalb des Plangebiets in ihrer Höhenentwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden und der Weiterentwicklung des Ortsbildes entsprechend dem städtebaulichen Konzept geordnet und reguliert werden, soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt werden.

Die Festsetzung der Eingeschossigkeit im allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt unter Berücksichtigung des übergeordneten Grünzuges entlang der Wuhle. Sie entspricht auch der bisher dort vorhandenen Bebauung, die behutsam ergänzt werden soll.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen entsprechend dem städtebaulichen Konzept überwiegend über die Festsetzung maximal möglicher Gebäudehöhen. Für die Fläche A6 wird eine Geschossigkeit von bis zu drei (III) Vollgeschossen festgesetzt, die sich, für einen harmonischen Übergang, an der vorgesehenen angrenzenden Bebauung des Mischgebietes orientiert.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die Anzahl der Vollgeschosse bestandsorientiert auf bis zu zwei (II) zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung stellt auch langfristig den städtebaulichen Übergang zum südlich an das Plangebiet grenzenden Bereich des Siedlungsgebietes sicher.

Höhe baulicher Anlagen

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Um die vorgesehene Architektur der kreisrunden Figur des „Crescent“ sowie der Bauten entlang der Kleingartenanlage im allgemeinen Wohngebiet WA 2 hinsichtlich der Abstufung der Dachgeschosse zum Wuhlegrünzug umsetzen zu können, bedarf es der Festsetzung einer zurückspringenden Baugrenze im obersten Geschoss. So sollen Dachgeschosse in ihrer geplanten Ausbildung von abgestuften Dachterrassen als städtebaulich prägende Elemente entwickelt werden können, die das städtebaulich-architektonische Konzept entlang des Wuhlegrünzugs auszeichnen. Es wird mittels zurückgesetzter Baugrenzen für die obersten Geschosse gewährleistet, dass abgestaffelte Geschosse im Sinne der Umsetzung des Konzeptes errichtet werden können, die zwar optisch einem „Staffelgeschoss“ nachempfunden sind, jedoch keine Staffelgeschosse im bauordnungsrechtlichen Sinne sind und somit flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten ermöglicht werden können. Die Ausweisung der festgesetzten Geschossfläche berücksichtigt dabei die maximale Geschossfläche, die mit einem Staffelgeschoss im Sinne der Bauordnung für Berlin zulässig wäre.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulich wirksamen Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen gemäß Planzeichnung.

Im nördlichen und südlichen Teilbereich (Flächen A1 und A2) entlang der Grünfläche mit privaten Dauerkleingärten wird mit den entsprechenden Höhen Bezug genommen auf den sensiblen Übergangsbereich zum Wuhlegrünzug. Es sind dort Gebäudehöhen von 50 m über NHN zulässig. Dies entspricht einer Höhe von ungefähr 12 Meter über OK Gelände. Aktuell geplant ist dort jeweils eine dreigeschossige Bebauung. Im mittleren Teilbereich A3 bis A5 wird mit der maximal zulässigen festgesetzten Höhe von 53,50 m über NHN (entspricht in etwa einer Höhe von 14,50 Meter über OK Gelände) ein architektonisch

einheitliches Erscheinungsbild zu den Außenseiten gemäß städtebaulichem Konzept gewahrt. Die Höhenregelung resultiert im Bereich des kreisrunden Gebäudeensembles vor allem aus der Dimensionierung des Quartiersplatzes. Eine dadurch ermöglichte Gebäudehöhe der drei Mehrgeschosswohnungsbauten zum Innenbereich gibt dem Quartiersplatz eine angemessene Kubatur, ohne ihn einerseits mit einer zu hohen Randbebauung einzuengen. Andererseits begünstigt eine entsprechende Höhe das Einfangen des Raumgefüges des Platzes. Die dortige Bebauung ist viergeschossig geplant, wobei das oberste Geschoss zurückgesetzt wird.

Im Baufeld A6 sind maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Bebauung ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, dreigeschossig geplant zuzüglich eines Staffelgeschosses. Auf eine Höhenfestsetzung wird verzichtet, die geplanten Gebäudehöhen liegen bei rund 52,50 Meter über NHN, das sind etwas mehr als 14 Meter über OK Gelände.

Die **textliche Festsetzung Nr. 19** sieht folgende Ausnahme vor gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 und 6 und § 23 Abs.1 BauNVO:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA2 können ausnahmsweise einzelne Dachaufbauten, wie z.B. Aufzugsanlagen oberhalb der festgesetzten Oberkante zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen.“

Diese Ausnahme ist aus bautechnischen Gründen erforderlich, um Aufzüge oder andere technische Anlagen (Schornsteine, Lüftungsanlagen) herstellen zu können. Ergänzend wird auf die nachfolgende Begründung zur Textfestsetzung Nr. 1 verwiesen.

Mischgebiet

Im Mischgebiet entlang der Chemnitzer Straße sowie der Bundesstraße B1/B5 wird gemäß städtebaulichem Konzept die bauliche Höhe über die Festsetzung einer Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt, um eine raumbildende Kante zur Verkehrsachse auszubilden. Zudem sind im Mischgebiet entlang der Chemnitzer Straße und der B1/B5 Gewerbebauten mit erhöhten Geschosshöhen möglich, die aufgrund ihrer Eigenart bei der Festsetzung einer maximalen Anzahl von Geschossen u.U. unverhältnismäßig zum städtebaulichen Umfeld stehen würden.

Die zulässige Höhe wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** bestimmt:

„Im Mischgebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 57,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.“

Das entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 17,0 m über dem Gelände. Damit können z.B. vier Geschosse realisiert werden, wobei die Realisierung eines überhohen Erdgeschosses

in gewerblichen Bauten berücksichtigt wird. Damit die Nutzbarkeit der Gebäude nicht eingeschränkt ist, sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen, deren Höhe ggf. über die Oberkante hinausgeht und denen im vorliegenden Geltungsbereich aufgrund der zu erwartenden Geringfügigkeit (Anzahl) keine wesentlich nachteilige städtebauliche Wirkung zu unterstellen ist, von den Oberkantenregelungen ausgenommen. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO wird daher bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen zulässig ist.

Aufgrund der Vielzahl möglicher Nutzung innerhalb des Mischgebiets wird dort auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan verzichtet.

Das städtebauliche Konzept sieht im MI eine Zuwegung für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer und eine weitere Zufahrt für Bewohnerinnen und Bewohner und Sonderverkehre vor (Einfahrt nur für Rechtsabbieger, die von Norden kommen). Zur Sicherung dieser beiden Zufahrten sind jeweils Luftgeschosse auszubilden. Für diese Luftgeschosse gilt jeweils eine einzuhaltende Oberkante von 45,2 m über NHN (südliche Zufahrt) bzw. 46,2 m über NHN (nördliche Fuß- und Radwegeverbindung). Dies entspricht einer Mindesthöhe von jeweils ungefähr 5,50 m über der Geländeoberkante.

Die Festsetzung dieser Mindesthöhe erfolgt aufgrund der Anforderungen an die Schutzstreifen für Trinkwasserleitungen. Im Zusammenhang mit der Planung von Anlagen zur Versorgung des Plangebietes zur Trinkwasserversorgung ausgehend von der Chemnitzer Straße werden damit planungsrechtlich die Voraussetzungen für die erforderliche Einhaltung von Normvorschriften (Norm für Druckrohrnetze und das Kanalnetz vom Januar 2019) gesichert. Zur Sicherung des erforderlichen unverbauten Freiraumes über den Schutzstreifen von 5,5 m über Geländeoberkante ist die Festsetzung der Oberkante der Luftgeschosse erforderlich. Diese Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der im Rahmen der Beteiligung der Träger vorgetragenen fachlichen Belange.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 2 wird im nördlichen und südlichen Teilbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO durch die textliche **Festsetzung Nr. 2** die abweichende Bauweise festgesetzt:

„Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 2 in den überbaubaren Grundstücksflächen A 1 und A 2 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Baukörper mit einer maximalen Länge von 26,0 m. Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.“

Die Festsetzung dient der Sicherung der Umsetzung der Bebauung gemäß vorgesehenem städtebaulichem Konzept zur Gewährleistung einer offenen und durchgrünter Bebauungsstruktur. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO werden in der offenen Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, die in ihrer Länge höchstens 50 m betragen dürfen. Diese Regelung ist aufgrund des sensiblen Übergangsbereichs zum angrenzenden Grünzug der Wuhle baustrukturell als unvereinbar zu werten, da bei einer Errichtung von Gebäuden mit bis zu 50 m Länge ebendiese offene, durchgrünte Struktur nicht gewährleistet werden kann. Diese Regelung wird zudem für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA2 im Bereich A1 und A2 festgesetzt, um mit der Beschränkung auf 26 m eine kleinteilige und durchgrünte Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Zusätzlich erfolgt unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes die Beschränkung der möglichen Hausform auf die Zulässigkeit von Hausgruppen. Dies erfolgt mittels Darstellung in der Planzeichnung. Damit wird sichergestellt, dass die im Anschluss an die Grünflächen möglichen Wohnbauflächen die Fortführung der Wohnform ermöglichen, die wesentlich das angrenzende Siedlungsgebiet prägen. Somit wird dieser Bereich den eigentumsorientierten Wohnformen vorbehalten und schafft die Voraussetzung für die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung.

Das entspricht dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung des Plangebietes als sozial durchmischter neuer Wohnungsbaustandort.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf der Fläche A6 wird aufgrund der planerischen Zurückhaltung von der Festsetzung der Bauweise abgesehen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt auf der Fläche A6 eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Im zentralen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 2 ist zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes und der städtebaulichen Figur des kreisrunden Gebäudeensembles die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen sollen in ihrer kompletten Länge geschlossen bebaut werden können. So soll gewährleistet werden, dass das zentrale kreisrunde Baukörperensemble den Quartiersplatz entsprechend dem städtebaulichen Konzept vollständig einrahmt und so das Raumgefüge des Platzes zusammenhält. Wie oben beschrieben, wird hierzu die **textliche Festsetzung Nr. 20** getroffen.

Für das Mischgebiet sieht das städtebauliche Konzept eine weitgehend geschlossene Bauweise vor. Im Nordosten des Plangebiets, entlang der B1/B5 und am Kreuzungsbereich zur Chemnitzer Straße soll gemäß dem städtebaulichen Konzept die Bebauung vollständig geschlossen errichtet werden. Daher wird für diesen Bereich mit der Bezeichnung MI 1 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit ist die Möglichkeit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleistet. Gleichzeitig ist damit die Möglichkeit der Lärmschutzwirkung gegeben, da der Verkehrslärm insbesondere von der Bundesstraße und von dem Knotenpunkt ausgeht.

Es ist planungsrechtlich nicht ausgeschlossen, dass der Bebauungszusammenhang innerhalb eines Grundstücks unterbrochen wird, da sich die Verpflichtung, an das Nachbargebäude anzubauen, nur auf die Grundstücksgrenze bezieht. Im Rahmen einer Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung wurde auch der Fall prognostiziert, dass entlang der Chemnitzer Straße keine vollständig geschlossene Bebauung entsteht. Es zeigt sich, dass gesunde Wohnverhältnisse auch dann sichergestellt werden können.

Weiter südlich, entlang der Chemnitzer Straße, soll die Bebauung entsprechend städtebaulichem Konzept weitgehend geschlossen errichtet werden. Das Konzept sieht dort einen Durchgang und eine Durchfahrt vor. Im Rahmen der Überarbeitung der Planzeichnung nach der öffentlichen Auslegung ist außerdem die Entscheidung getroffen worden, die überbaubare Grundstücksfläche im Übergangsbereich zwischen dem Mischgebiet und dem südlich angrenzenden Baugebiet WA 3 zu unterbrechen. Die Bebauung im Mischgebiet MI 2 soll zum südlich angrenzenden Baugebiet WA 3 einen Abstand von mindestens 3 m einhalten. Das städtebauliche Ziel für das Baugebiet MI 2 ist somit, dass einerseits geschlossen gebaut werden darf, andererseits aber zur Gliederung kleinere Lücken innerhalb der Bebauung gelassen werden können. Dies betrifft die beiden Durchgänge sowie den Übergangsbereich zum südlich angrenzenden Baugebiet WA 3. Um dies zu erreichen, werden zwei Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzung Nr. 21 (Rechtsgrundlage § 22 Abs. 4 BauNVO):

„Für das Mischgebiet MI 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne Grenzabstände zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 22: (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO):

„Im Mischgebiet MI 2 darf an die Baugrenzen zwischen den Punkten AB, CD, EF, GH bezogen auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.“

Mit den Buchstaben sind die Baugrenzen innerhalb des Baugebiets MI 2 bezeichnet, für die diese Festsetzung gilt. An der südlichen Baugrenze wird mit dieser Festsetzung sichergestellt, dass im Baugebiet MI 2 einerseits geschlossen gebaut wird, andererseits die Bebauung zum Baugebiet WA 3 einen geordneten Abschluss erhält. Dort soll keine Brandwand an der Grundstücksgrenze entstehen – wie es der Fall wäre, wenn eine geschlossene Bebauung festgesetzt würde – sondern ein Mindestabstand von 3 m soll eingehalten werden. Damit wird auch der Tatsache entsprochen, dass sich hier die Nahtstelle befindet zwischen der mehrgeschossigen geschlossenen Bebauung, die das städtebauliche Konzept vorsieht und die einen eher urbanen Charakter aufweisen soll, und der kleinteiligen Bestandsbebauung, wie sie für die Umgebung typisch ist.

Grundsätzlich zielen die Abstandsflächenregelungen auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ab. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts betreffen Belichtung, Besonnung und Belüftung, Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens sowie Brandschutz.

Die Festsetzung der zulässigen Abstandsflächenverkürzungen im Bebauungsplan ist zur Umsetzung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts erforderlich. Die Festsetzung der Baufenster erfolgt aus städtebaulichen Gründen und berücksichtigt im Bereich der Chemnitzer Straße sowohl den öffentlichen Belang der Gliederung der zulässigen Blockrandbebauung zur Herstellung der städtebaulichen Verträglichkeit dieser von der prägenden offenen Siedlungsstruktur abweichenden Bauweise und der Schaffung von Einblicken und Sichtachsen als auch den privaten Belang der Grundstücksnutzung.

Der überwiegende Teil der Grundstücksflächen im Bereich unterschreitbarer Abstandsflächen gehört einem Eigentümer. Somit sind die Voraussetzungen gegeben, dass im Rahmen der Vorhabenplanung bei Größe der Baufenster entsprechende Grundrisslösungen und Fensteranordnungen und Fenstergrößen Berücksichtigung finden zur Sicherstellung der erforderlichen Belichtung, Besonnung und Belüftung.

Die privaten Interessen und Entwicklungsmöglichkeiten werden nicht durch die planermöglichte Abstandsflächenverkürzung beeinträchtigt.

Die Belange des Brandschutzes sind berücksichtigt, da der gemäß Bauordnung zum Ausschluss eines Brandüberschlages erforderliche Mindestgebäudeabstand von 5,0 m planungsrechtlich gesichert wird.

Die Wahrung des Sozialabstandes ist gegeben, da unabhängig von der möglichen Geschossigkeit ein Mindestabstand zwischen Gebäuden von 6,0 m sichergestellt wird.

Nach Prüfung aller Belange und unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände wird die mögliche Unterschreitung der Abstandsflächen als vertretbar hingenommen, da eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden kann. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts (Belichtung, Besonnung und Belüftung, Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens sowie Brandschutz) bleiben gewahrt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch die Ausweisung mittels Baugrenzen erfolgen.

Baugrenzen

Die Ausweisung der Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sichert langfristig die Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche angrenzend an den Wuhlegrünzug. Für die Festlegung der hinteren Baugrenze zum Landschaftsraum der Wuhle ist die Umsetzung des Planungsziels der Freihaltung eines Wuhlerandbereichs von Bebauung maßgebend. Dadurch soll der Eindruck eines Grünzuges entstehen, der sich durch die intensive Begrünung auf den privaten und öffentlichen Grundstücken zusammensetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 erfolgt eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche. Dies erfolgt im Sinne der planerischen Zurückhaltung und soll eine möglichst hohe Gestaltungsfreiheit für Bauherren gewährleisten.

Entsprechend wird im Mischgebiet verfahren, auch dort soll im rückwärtigen Grundstücksbereich eine weitgehend flexible Anordnung der Gebäude möglich sein. Entlang der Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzer Straße folgt die vordere Baugrenze der Straßenbegrenzungslinie. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, die Möglichkeit der baulichen Fassung des Straßenraumes planungsrechtlich zu sichern.

Im Unterschied zum Mischgebiet werden die Baugrenzen im Baugebiet WA 3 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Chemnitzer Straße und der Mosbacher Straße um 5 m zurückgesetzt. Die dort vorhandene Bebauung hält bereits einen Abstand zur Straße ein. Das Baugebiet WA 3 unterscheidet sich grundlegend von dem Mischgebiet: Während im Mischgebiet eine urbane, geschossene Bebauung geplant ist, ist das Baugebiet WA 3 Bestandteil der vorhandenen Siedlungsstruktur in Kaulsdorf, die von kleinteiliger Bebauung geprägt wird. Ziel ist es hier, die für das Siedlungsgebiet typischen Vorgartenbereiche von Bebauung freizuhalten. Zur Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen vgl. Ausführungen unter der Überschrift „Flächen zum Ausschluss von Stellplätzen“ auf der folgenden Seite.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet WA 2 orientieren sich – mit Ausnahme des Baufelds A 6 – eng am städtebaulichen Konzept. Die Baufelder A1 und A2 umreißen – mit kleinen Spielräumen – die Standflächen der gemäß dem städtebaulichen Konzept geplanten Hausgruppen. Im mittleren Bereich (Baufelder A3, A4 und A5) soll durch die Festsetzung von Baugrenzen die prägende städtebauliche Figur des „Crescent“ gesichert werden. In Kombination mit den ausgewiesenen Nutzungsmaßen, kann die angestrebte städtebauliche Dimensionierung dieser kreisförmigen Bebauung gemäß vorgesehenem städtebaulichem Konzept gewährleistet werden. Zudem soll im nördlichen und südlichen Teilbereich entlang der Grünfläche mit privaten Dauerkleingärten durch Ausweisung schmaler Bauflächen auf den Flächen A1 und A2 in Kombination mit einer abweichenden Bauweise mit der Längenbeschränkung von 26 m eine in ihrer Dimensionierung verträgliche, offene und durchgrünte Baustruktur im Übergangsbereich zur Wuhle gesichert werden.

Im Bereich des Baufeldes A 6 soll eine etwas flexiblere Anordnung der Gebäude ermöglicht werden.

Im Mischgebiet sind im Sinne der städtebaulichen Gliederung zwei Teilungen der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer möglichen Ausbildung eines Luftgeschosses vorgesehen. In der nördlichen Teilung der überbaubaren Grundstücksfläche (6 m Breite) ist gemäß städtebaulichem Konzept die Ausbildung einer fußläufigen Erschließung vorgesehen. Die südliche, breitere im städtebaulichen Konzept als Durchfahrt vorgesehene Öffnung ist lt. Gutachten durch Kfz befahrbar, allerdings nur als Einfahrt für den Bewohnerverkehr sowie Rettungs- und Müllfahrzeuge aus nördlicher Richtung (rechts rein).

Nach der öffentlichen Auslegung wurde i.S. der Gewährleistung der möglichen Umsetzbarkeit der städtebaulichen Gliederung im Zusammenhang mit dem Wohnungsbauvorhaben die nördliche Öffnung in ihrer Lage und Breite verändert: Sie wurde nach Norden verschoben und aufgrund ihrer lt. verkehrlichem Gutachten eingeschränkten möglichen Nutzungsmöglichkeit als Fuß- und Radwegeverbindung verschmälert. Damit wird den privaten Belangen des Eigentümers der Flurstücke 45 und 46 entsprochen, der sich gegen die Zerschneidung der bebaubaren Grundstücksflächen gewandt hatte.

Als Folge dieser Verlegung wurden die zuvor getrennten Baufelder A6 und A7 zu einem Baufeld A6 zusammenfasst.

Zudem wurden die Baugrenzen im Übergangsbereich zwischen dem Mischgebiet und dem Baugebiet WA 3 überarbeitet. Statt einer zuvor festgesetzten durchgehenden überbaubaren Grundstücksfläche ist diese nunmehr unterbrochen. Das erfolgt, um zwischen diesen beiden städtebaulich unterschiedlichen Bereichen einen geordneten Übergang herzustellen. Insbesondere soll vermieden werden, dass an der südlichen Grenze des Mischgebiets im Rahmen der dort zulässigen Bauweise eine Brandwand entsteht.

Um eine Flexibilität in der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu gewährleisten, können die Regelungen des § 23 Abs. 3 BauNVO, die das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ermöglichen, im Baugenehmigungsverfahren zur Anwendung kommen. Die Anwendung dieser Regelung stellt eine Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde dar. Sie soll an bestimmte Voraussetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gebunden sein. So sollte insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand durch Balkone und Loggien in Anspruch genommen werden. Im Bereich des Crescent (Innenradius) ist der Erhalt des städtebaulichen Charakters einer weitestgehend flächigen homogenen Fassadenstruktur zu gewährleisten. Im Bereich entlang der Chemnitzer Straße sind Überschreitungen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO möglich, sofern sie einer Gliederung der Fassade dienen und Belange der Verkehrssicherheit nicht entgegenstehen.

Im Baugebiet MI 2 befindet sich südlich der Baugrenze, die mit den Buchstaben AB bezeichnet ist (Übergangsbereich zum Baugebiet WA 3) gemäß städtebaulichem Konzept eine Tiefgaragenzufahrt. Diese Zufahrt kann gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Flächen zum Ausschluss von Stellplätzen

Aufgrund des vorgesehenen kompakten Siedlungsgebietes gemäß städtebaulichem Konzept soll auf ein Verhältnis von 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit abgezielt werden. Das Stellplatzkonzept, das im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung aufgestellt wurde, geht davon aus, dass bei einem anvisierten Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit und der gewerblichen Nutzung ein Bedarf von rund 400 Stellplätzen gedeckt werden muss.

Davon sollen 300 Stellplätze in der Tiefgarage entlang der Chemnitzer Straße untergebracht werden. Oberirdisch sind gemäß Konzept etwa 50 Stellplätze im MI entlang der Bundesstraße B1/B5 und rund 50 Stellplätze innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 vorgesehen.

Da die Erschließung innerhalb des WA 2 über Private Erschließungsflächen erfolgt, deren Lage im Bebauungsplan nicht definiert wird, werden in diesem Gebiet Flächen festgesetzt, in denen Stellplätze unzulässig sind. Aufgrund der engen Baugrenzen und der geplanten kompakten Siedlungsstruktur sollen mit der Festsetzung ausreichend Möglichkeiten zur Errichtung von Stellplätzen gegeben werden. Flächen, die an äußere Erschließungsflächen sowie an die Grünanlage angrenzen, werden durch die getroffene Festsetzung von Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge freigehalten. Es verbleibt somit mehr Platz für Vorgärten und sonstige gärtnerische Nutzungen. Die Sicherung von Vorgärten berücksichtigt die örtliche Bebauungsstruktur im Plangebiet und der Umgebung. Mit der Festsetzung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen Abstellorte von Kraftfahrzeugen im Plangebiet zum einen gesteuert und gleichzeitig im Sinne einer gesicherten Erschließung angestrebt werden, insbesondere da der öffentliche Raum (Chemnitzer Straße, Bundesstraße B1/B5) nur eingeschränkte Möglichkeiten zulässt.

Mittels **textlicher Festsetzung Nr. 3** werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der allgemeinen Wohngebiete zum Schutz des Landschafts- und Ortsbilds Flächen zum Ausschluss von Stellplätzen festgesetzt:

„In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen b und c Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten.“

Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen und stellt insbesondere im WA 1 und entlang der Mosbacher Straße durch die Freihaltung von Flächen von jeglicher Bebauung die städtebauliche Wirksamkeit der überörtlichen Grünverbindungen zum Landschaftsraum der Wuhle sicher. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird der Bereich entlang der Wuhle von oberirdischen Stellplätzen freigehalten. Im Plangebiet sind innerhalb der überbaubaren sowie den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Möglichkeiten zur Errichtung der genannten Anlagen vorhanden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen c im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind darüber hinaus für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nutzbar. Bauliche Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO) sind dort zulässig.

Gemäß dem Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung von I.B.S. Ingenieurbüro vom 16.09.2019 wird die Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers formal unter Berücksichtigung der geltenden Einleitbeschränkungen für das Plangebiet nachgewiesen. Die geplante Gestaltung der Bebauung bedingt, dass sowohl an den R-Kanal Alt-Kaulsdorf (Ableitung 1) als auch an den R-Kanal Mosbacher Straße (Ableitung 2) angeschlossen werden muss. Entsprechend Konzept und daraus resultierender Festsetzung wird geregelt, die Dachflächen der Gebäude als Gründächer auszubilden. Damit soll zum einen der Niederschlagswasserabfluss vermindert und zum anderen ein positiver Einfluss auf das Stadtklima erzielt werden.

Zum Oberflächenwasser vgl. auch Teil II Umweltbericht Kap. 4.2.6 zum Schutzgut Wasser.

In einer früheren Fassung des Bebauungsplans waren im Baugebiet WA 1 Tiefgaragen und Kellergeschosse ausgeschlossen worden. Hintergrund war eine entsprechende Forderung des Straßenbaulastträgers (SenMVKU), um die Sicherheit des Brückenbauwerks über die Wuhle im Zuge der B1/B5 zu gewährleisten. Mit Schreiben vom 02. Juli 2025 hat SenMVKU mitgeteilt, dass auf diese Festsetzung verzichtet werden kann. Mögliche statische Beeinflussungen der Ingenieurbauwerke im Relevanzbereich 25 m um das Bauwerk durch bauliche Maßnahmen bzw. Bauzustände sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage von zu erstellenden Baugrundgutachten und Verformungsprognosen zu bewerten. Darüber hinaus werden bautechnische, geodätische und ggf. schwingungstechnische Beweissicherungen erforderlich, die im Vorfeld der Baumaßnahmen mit SenMVKU, V D einvernehmlich abzustimmen sind.

4.4 Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Einhaltung

der Orientierungswerte der DIN 18005 für die entsprechende Gebietseinstufung anzustreben. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten (Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 10-86, ISUPlan, Sep. 2019) beauftragt. Als Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallemissionen der Verkehrslärmquellen Straßenverkehr sowie der Emissionen des Gewerbelärms und des Parkplatzlärms ermittelt und die Immissionsbelastung für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen beurteilt. Die Ergebnisse und Maßnahmen zum Lärmschutz fließen in den Bebauungsplan mit ein.

Die lärmtechnische Untersuchung aus September 2019 zu diesem Bebauungsplan ist unter Verwendung der zu diesem Zeitpunkt gültigen RLS 90 erstellt worden. Seit 2022 erfolgt die Prognose von Verkehrslärmimmissionen in Berlin auf Grundlage der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS 19), Ausgabe 2019. Daher wurde seitens des Lärmgutachters im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme geprüft, ob eine Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich ist. Diese Prüfung ist im Dezember 2023 durch das Gutachterbüro ISU Plan erfolgt. Ergebnis war, dass auf eine Aktualisierung verzichtet werden kann, weil maßgebliche Änderungen der Datengrundlage und somit Auswirkungen auf die Bauleitplanung nicht zu erwarten sind. Diese Einschätzung wird geteilt von SenMVKU, Abt. IV A 4-2 (Auskunft vom 28.11.2023), wonach zum einen in der Verkehrsprognose 2030 gegenüber den Informationen der Verkehrsmengenkarten 2014/2019 im Bereich des Untersuchungsraums keine signifikanten Steigerungen zu verzeichnen sind. Die Verkehrsprognose 2030 (Basis-Version der Verkehrsprognose 2030 des Landes Berlin, Modellstand I / 2023) enthält die grundsätzlichen Entwicklungen für die Gesamtstadt und berücksichtigt die Infrastrukturmaßnahmen des StEP MoVe 2030 zzgl. der ÖPNV-Maßnahmen aus dem gültigen Nahverkehrsplan. Zum anderen ist unter Berücksichtigung des in der Prognose 2030 zugrunde gelegten Lückenschlusses der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) zwischen der B1/B5 und der Straße An der Wuhlheide eher von einer Entlastung der Chemnitzer Straße auszugehen (gemäß Auskunft SenMVKU, Abt. IV A 4-2 vom 28.11.2023). Außerdem sind die Lkw-Anteile in dem für die Berechnungen nach RLS19 kritischen Bereich der Lkw-Belastungen (größte Ergebnisdifferenzen zur RLS90) auf den relevanten Straßenabschnitten mit 3,1 % bis 6,4 % vergleichsweise gering und damit für eine Pegelerhöhung nicht entscheidend.

Eine relevante Änderung der prognostizierten Beurteilungspegel, verbunden mit einer Verschlechterung der Lärmsituation und daraus resultierenden weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm ist demnach nicht zu erwarten.

Die Plankonzeption setzt keine konkreten Maßnahmen zur Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs im Sinne des Lärmaktionsplans fest, berücksichtigt diese jedoch. Die dem städtebaulichen Konzept zugrundeliegende Anordnung von Wohngebietsstraßen dient der inneren Verkehrserschließung und gestaltet sich für eine Durchfahrung des Quartiers durch gebietsfremde Verkehre nicht attraktiv. Als weitere Maßnahme des Projektträgers ist die weitgehende Konzentration von Stellplatzflächen in

Tiefgaragen vorgesehen. Der Bebauungsplan sichert darüber hinaus Flächen, die eine Errichtung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes ausschließt. Durch die vorgesehene Nutzung innerhalb des Quartiers mit einem Nahversorger können ebenfalls Wege reduziert werden.

Hervorgehend aus der Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan 10-86 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf, Juni 2025 von ISU Plan (STU, ISU Plan, BP 10-86, 2019) wird die Lärmsituation im Plangebiet maßgeblich durch den Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzer Straße geprägt. Grundlage der Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf die festzusetzenden Nutzungsarten bilden die Angaben zum Verkehrsaufkommen aus der Verkehrsprognose 2030 der Senatsverwaltung (SenUVK). Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass es in großen Teilen des Geltungsbereichs zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Insbesondere an der nördlichen und östlichen Baugrenze zur Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzer Straße liegen Überschreitungen der Orientierungswerte im Tag- und Nachtzeitraum vor, betroffen ist zudem das Baugebiet WA 1 und der nordwestliche Bereich des Baugebiets WA 2. Der Gewerbelärm führt nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm.

Wenn durch die Planung Lärmkonflikte hervorgerufen werden oder eine bestehende Konfliktlage überplant wird, sind Maßnahmen zur Lösung oder Minimierung der Problematik zu prüfen, was neben dem schalltechnischen Gutachten im Folgenden erläutert wird.

Mit städtebaulichen Strategien zur Lärminderung kann auf bestehende Lärmbelastungssituationen reagiert werden. Städtebauliche Strategien dienen der Vermeidung bzw. Verminderung der Lärmbetroffenheit, entweder durch (städtebaulichen) Lärmschutz oder durch verschiedene kompensatorische Maßnahmen, die auch an lärmbelasteten Standorten gute Wohn- bzw. Lebensbedingungen ermöglichen.

Prüfung § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“)

Der Trennungsgrundsatz bedingt zur Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, dass Flächen (z.B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere auf sensible Nutzungen, wie Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise sollten entlang einer Störungsquelle, wie z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße, zuerst Industrie- oder Gewerbegebiete angesiedelt werden. An diese sollten sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete) anschließen und erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten differierender Nutzungen kann eine weitestgehend konfliktfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten bzw. Nutzungskategorien generiert werden.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen

Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Würde man am Beispiel des vorliegenden geplanten Vorhabens uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, wären entlang der Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer Straße ausschließlich gewerbliche Nutzungen zu favorisieren. Eine ausschließlich gewerbliche Nutzung entlang der Chemnitzer Straße würde jedoch ggf. dazu führen, dass auf der südlichen und gegenüberliegenden Seite vorhandene Wohnnutzungen durch hiermit entstehende Emissionen beeinträchtigt werden könnten, was in der Umgebung des Plangebiets vermieden werden soll.

Unter der Berücksichtigung, dass in den bestehenden Strukturen bereits Gewerbe sowie Wohnnutzungen angesiedelt sind sowie aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum, ist es bauleitplanerisch sinnvoll, wenn bei der Aktivierung von Flächen verstärkt Wohnnutzungen entwickelt werden. Aus diesem und den vorgenannten Gründen sind im Geltungsbereich entlang der Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer Straße die Verortung von Mischnutzungen in Form von Gewerbe und Wohnen im Sinne eines Mischgebietes vorgesehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Wenn ausreichende Abstände zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung nicht realisierbar sind, müssen aktive Lärmschutzmaßnahmen und städtebauliche Lösungen geprüft werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind solche, die die Emissionen unmittelbar (an der Schallquelle) oder mittelbar (auf dem Schallausbreitungsweg, jedoch noch in mittelbarer Nähe zur Schallquelle, z.B. durch eine Lärmschutzwand) mindern.

So kann eine aktive Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden zur Minderung des Schalls auf dem Ausbreitungsweg zwischen den Quellen und den schützenswerten Gebäuden sowie den Freiflächen sein. Auch wenn diese prinzipiell als praktikable Lösung erscheinen, kommt die Festsetzung zur Errichtung von Lärmschutzwänden bzw. -wällen aufgrund der innerstädtischen Lage aus städtebaulichen Gründen, wegen der zum Schutz mehrgeschossiger Gebäude notwendigen Höhen der Lärmschutzanlagen und aus Erschließungsgründen im Plangebiet nicht in Betracht.

Zur Absicherung der Wirkung ist es erforderlich, möglichst nahe an die Lärmquellen der Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer Straße heranzurücken.

Auf eine Lärmschutzwand zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzer Straße wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet. Die Lärmschutzwand müsste zur effektiven Reduzierung der Lärmimmissionen eine Höhe mindestens 6 m aufweisen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Schallschutzmaßnahme in der erforderlichen Dimensionierung, einer entsprechend langen und hohen Lärmschutzwand parallel zu den Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer

Straße, würde sich negativ auf das vorhandene Orts- und Landschaftsbild auswirken. So würde die neu geplante Siedlung des Plangebiets optisch abgeschottet und durch die entstehende Barriere das Orts- und Landschaftsbild des gesamten Bereichs erheblich beeinträchtigt werden.

Städtebau

Darüber hinaus hätte die Maßnahme zur Folge, dass im Vorhabengebiet ein gegenüber der Nachbarschaft räumlich abgeschottetes Gebiet entsteht, was weder den Planungszielen des Bebauungsplans entspräche noch städtebaulich-gesamt-räumlich gewünscht ist. Zudem würde eine Lärmschutzwand dazu führen, dass im direkten räumlichen Umfeld ein Gefühl des „Eingeengt seins“ entsteht.

Wohnverhältnisse

Die Errichtung einer Lärmschutzwand hätte zur Folge, dass die Bebauung innerhalb des Plangebietes in zweiter Reihe zu der Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzer Straße liegen würde. Die unmittelbar an die Wand angrenzenden Wohngebäude würden vor allen Dingen in den unteren Geschossen sowohl direkt auf die erhöhte massive Wand blicken als auch nachteilige Lichtverhältnisse erhalten und somit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht genügen.

Konfliktlösung durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz

Gesunde Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan daher nicht durch Regelungen zum aktiven Schallschutz, sondern durch die getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz gewährleistet (Festsetzungen 4, 16, 17). Zur Reduzierung der Lärmbelastungen wird eine lärmabgewandte Grundrissgestaltung festgesetzt. Wo dies nicht möglich ist, müssen geeignete Fensterkonstruktionen zum Einsatz kommen, die im teilgeöffneten Zustand einen Innenraumpegel von 30 dB(A) gewährleisten (Festsetzung Nr. 16). Diese Regelungen gelten für diejenigen Teile des Plangebiets, die nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens von einer Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete betroffen sind.

Die Festsetzungen 4, 16 und 17 werden auf S. 124f zitiert und begründet.

Verkehrslärmbelastung im Plangebiet

Im Ergebnis der Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zu bestehenden und aus der Planung resultierenden Verkehrslärmbetrachtungen (STU, ISU Plan, BP 10-86, 2019) zeigt sich, dass an den straßenzugewandten Fassaden der möglichen Gebäudestrukturen im Baugebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 1 die höchsten Beurteilungspegel zu verzeichnen sind. Diese betragen im Mischgebiet bis zu 71 dB(A) tagsüber und bis zu 65 dB(A) zur Nachtzeit. Im Baugebiet WA 1 sind an der Bundesstraße B1/B5 Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tagsüber und 63 dB(A) nachts zu verzeichnen (Gebäude Nr. 53K). Die Anforderungen an die baulichen Schalldämmmaße sind hier aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt Bundesstraße B1/B5/Chemnitzer Straße besonders hoch.

Die Lärmpegel im Nahbereich der Bundesstraße B1/B5 überschreiten nachts die Grenze, ab welcher eine Gesundheitsgefährdung angenommen wird (60 dB(A)). Im Baugebiet WA 1 ist von dieser extremen Überschreitung nur ein bestehendes Einfamilienhaus betroffen, das ist das zuvor erwähnte Gebäude Alt Biesdorf 53K. Die Pegel liegen dort an der Nordfassade bei 63 dB(A) und an der Ostfassade bei 61 dB(A). An der Süd- und der Westfassade liegen die Pegel jeweils unterhalb 60 dB(A). Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird dort das Wohnen weiterhin zugelassen. Die dortige kleinteilige Wohnbebauung ist historisch gewachsen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner besteht die Möglichkeit, sich durch geeignete Außenbauteile und Fensterkonstruktionen so zu schützen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) zur Nachtzeit wird außerdem an den straßenzugewandten Fassaden im Gebiet MI 2 entlang der Chemnitzer Straße überschritten. Dort betragen die Beurteilungspegel im nördlichen Abschnitt 65 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts, in Richtung Süden nehmen sie etwas ab. Auch dort ist eine weitgehend geschlossene Bebauung möglich entsprechend der Festsetzungen, so dass ruhige Fassadenseiten entstehen können. Am südlich angrenzenden Baugebiet WA 3 kommt es im Einwirkungsbereich der Chemnitzer Straße zu Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) tagsüber und 58 dB(A) zur Nachtzeit. An den lärmabgewandten Fassadenseiten sind sie jedoch deutlich geringer, der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (45 dB(A) in der Nacht) wird dort eingehalten. An den Gebäuden, die von der Chemnitzer Straße weiter entfernt liegen, werden die Orientierungswerte tagsüber eingehalten, nachts kommt es zu Überschreitungen von maximal 3 dB(A) (Beurteilungspegel bis zu 48 dB(A) an den der Chemnitzer Straße zugewandten Fassaden. Das Baugebiet WA 3 ist bereits teilweise bebaut, es lässt sich der ortstypischen kleinteiligen Einfamilienhausstruktur in Kaulsdorf zuordnen.

Es kommt außerdem zu Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete in Teilen des Baugebiets WA 2. Dies betrifft die Flächen A1, A6 und A3. Die höchsten Pegel finden sich an den zur westlichen Grenze des Geltungsbereiches

ausgerichteten Fassaden in der Fläche A1 (52 dB(A) nachts) und A6 (50 dB(A) nachts). Betroffen sind vornehmlich die oberen Etagen der in Richtung Westen und Norden ausgerichteten Gebäude. Pegel von 50 dB(A) werden außerdem an den nördlichen und nordwestlichen Fassaden des Baufelds A6 erreicht. An den Baufeldern A4 und A5 kommt es nur vereinzelt zu Überschreitungen der Orientierungswerte zur Nachtzeit jeweils auf bestimmten Etagen, die jedoch deutlich unterhalb des Bereichs liegen, ab dem eine Gesundheitsgefährdung anzunehmen ist. An der Fläche WA2, A2, werden die Orientierungswerte eingehalten.

Wenn aktive und/oder städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind oder wenn auch nach ihrer Berücksichtigung Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von DIN 18005 jedenfalls an einem Teil der schutzbedürftigen Nutzungen auftreten, ist zu prüfen, durch welche passiven Schallschutzmaßnahmen Innenpegel erreicht werden können, bei denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Da die Möglichkeiten das Bebauungsplangebiet durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen nicht gegeben ist, verbleibt als Mittel des Schutzes passiver Lärmschutz mit einer entsprechenden lärmrobusten städtebaulichen Struktur und einem angemessenen, sowie effektiven baulichen Schallschutz.

Passive Schallschutzmaßnahmen (geschlossene Außenbauteile)

Passive Schallschutzmaßnahmen zielen darauf ab, die Höhe der Geräuschemissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt zu verringern. Unter passiven Schallschutzmaßnahmen versteht man bauliche Maßnahmen am Gebäude, mit denen die anzustrebenden Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden. In Abhängigkeit vom Außenlärm werden für die Festlegung von Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen Pegelbereiche I - VII festgelegt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. In den Aufenthaltsräumen werden damit passive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer hochwertigen Ausbildung der Außenbauteile (Wandkonstruktionen, Fenster) erforderlich.

Seit dem 1. August 2020 gilt die Änderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01, wodurch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein auskömmliches Schutzniveau durch einen zu erbringenden Schallschutznachweis nachzuweisen ist. Damit wird ausreichender baulicher Schallschutz für geschlossene Außenbauteile im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan zu Schalldämmmaßen von geschlossenen Außenbauteilen, wie sie in der Vergangenheit üblich war, ist daher nicht mehr erforderlich.

Entsprechend der Norm DIN 4109 als Technische Baubestimmung werden u.a. die Anforderungen an den baulichen Schallschutz der geschlossenen Außenbauteile geregelt.

Unter "Außenbauteil" werden begrifflich alle zwischen Räumen und Außen vorhandenen Bauteile und Elemente zusammengefasst (z.B. Wand, Fenster, Tür, Dach, Lüftungsöffnung, Rollläden etc.). Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109, 5.2 erfüllt sind. Die angeführten Werte für das erforderliche resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ beziehen sich immer auf das Außenbauteil als Ganzes und stellen nicht die Anforderung bspw. an das Fenster alleine dar.

Die Einhaltung der entsprechenden Forderungen dieser Bestimmungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen erfolgt über eine Nachweispflicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Baukörperstellung, lärmrobuster Städtebau

Lärmrobuster Städtebau meint eine Lärmrobustheit in Form einer städtebaulichen Struktur, die sich mit der Belastungssituation an der dem Schall zugewandten Seite auseinandersetzt sowie ruhige, schallabgeschirmte Bereiche schafft. Die Abschirmung von Verkehrslärmemissionen durch die bauliche Reaktion der Randbebauung trägt somit bereits einen großen Teil zur Lärminderung für das dahinterliegende Wohngebiet bei.

Zur Sicherstellung einer adäquaten Wirkung wurde dem städtebaulichen Konzept die Planung eines lärmrobusten Städtebaus in Form einer weitgehend geschlossenen Bebauung entlang der Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer Straße zu Grunde gelegt. Der Bebauungsplan setzt eine geschlossene Bauweise innerhalb des Mischgebiets MI 1 fest und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Konzeptes. Dieses Mischgebiet reicht von der Grenze zum Baugebiet WA 1, das kleinteilig bebaut ist bzw. bebaut werden darf, bis zur nördlichen der beiden Durchwegungen an der Chemnitzer Straße. Weiter südlich entlang der Chemnitzer Straße ist eine geschlossene Bebauung zulässig und vorgesehen, allerdings sollen im Sinne einer städtebaulichen Gliederung kleinere Unterbrechungen, die durch Baugrenzen definiert sind, erfolgen. Dennoch sind auch dort die Anforderungen an eine lärmrobuste Bebauung erfüllt.

Im Regelfall entsteht bei einer geschlossenen Bauweise eine durchgängige Bebauung, die den Verkehrslärm gegenüber den rückwärtigen Grundstücksbereichen wirksam abschirmt. Dessen ungeachtet ist planungsrechtlich nicht ausgeschlossen, dass der Bebauungszusammenhang innerhalb eines Grundstücks unterbrochen werden kann, da sich die Verpflichtung, an das Nachbargebäude anzubauen, nur auf die Grundstücksgrenze bezieht. Im Rahmen einer Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung wurde der Fall prognostiziert, dass entlang der Chemnitzer Straße keine vollständig geschlossene Bebauung entsteht. Es zeigt sich, dass gesunde Wohnverhältnisse auch dann sichergestellt werden können.

Grundrissbindung

Eine geeignete Grundrissgestaltung ermöglicht die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Um die Auswirkungen durch Verkehrslärm entlang der Straßen abzumildern, sind Wohnungen so anzuordnen, dass eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen zur jeweils lärmabgewandten Seite ausgerichtet wird (so genannte „Grundrissbindung“). Auf diese Weise soll ermöglicht werden, dass Wohn- und Schlafräume zur schallabgewandten Seite hin ausgerichtet werden, was der Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse dient. Durch die schallabgewandt liegenden Fenster kann darüber hinaus eine natürliche Belüftung der Wohnungen gewährleistet werden.

Die Festsetzung einer Grundrissbindung ist dann sinnvoll, wenn der Lärm aus einer Richtung kommt und es demzufolge eine dem Lärm abgewandte Fassadenseite gibt, an der die Schallpegel deutlich geringer sind und nach der die Wohn- und insbesondere die Schlafräume ausgerichtet werden können. Dies ist im Plangebiet nur teilweise der Fall, nämlich in den Baugebieten MI 2 und WA 3, nicht hingegen in den Baugebieten WA 1, WA 2 und MI 1.

Im Baugebiet WA 1 zeigt sich anhand der Prognose in der lärmtechnischen Untersuchung, dass zumindest im Nahbereich der Bundesstraße B1/B5 (Gebäude Alt-Biesdorf Nr. 53K) an allen Fassaden – d.h. auch an der dem Verkehrslärm abgewandten Südfassade – starke Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auftreten. Auch an dem südlich davon gelegenen Gebäude 53L und 53M werden die Orientierungswerte an allen Fassadenseiten überschritten, auch wenn die Überschreitungen dort weniger hoch ausfallen. Die Festsetzung einer Grundrissorientierung wäre daher nicht zielführend.

Für das Baugebiet WA 2 wäre eine Grundrissbindung ebenfalls deshalb nicht zielführend, weil eindeutig Lärm abgewandte Fassaden fehlen bzw. sich die Lärmpegel an den betreffenden Fassaden nicht sehr stark unterscheiden. Dies wird exemplarisch deutlich am Baufeld A1, das die höchsten Lärmpegel zu verzeichnen hat. Nach der schalltechnischen Untersuchung liegen die Unterschiede zwischen den Lärmpegel an der Westfassade und der Ostfassade bei lediglich 4-5 dB(A). An den meisten anderen Gebäuden ist die Differenz noch geringer.

Das Baugebiet MI 1 ist dem Verkehrslärm besonders stark ausgesetzt, da es unmittelbar am Kreuzungsbereich der B1/B5 mit der Chemnitzer Straße liegt. Der Lärm kommt somit aus zwei Richtungen, so dass auch dort eine dem Lärm abgewandte Fassade in vielen Fällen nicht gewährleistet werden kann. Auch hier besteht jedoch die Möglichkeit, durch geeignete Außenbauteile und Fensterkonstruktionen gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Grundrissbindung werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude im Baugebiet MI 2 sowie im Baugebiet WA 3 festgesetzt. Dort erfolgt der

Lärmeintrag nur von einer Seite, nämlich von der Chemnitzer Straße. Im Baugebiet WA 3 ist die Festsetzung nur Gebäude „in erster Baureihe“ entlang der Chemnitzer Straße erforderlich. „In erste Baureihe“ bedeutet, dass sich zwischen dem betreffenden Gebäude und der Straße als Schallquelle kein weiteres Gebäude befindet.

Im Baugebiet MI 2 liegen die Schallpegel an der straßenzugewandten Seite bei 64 - 65 dB(A) tagsüber und bei 58 - 59 dB(A) nachts. An der straßenabgewandten Westfassade sind die Pegel deutlich geringer. Die Pegel liegen tagsüber unterhalb 60 dB(A), d.h. die Orientierungswerte werden eingehalten. Die nächtlichen Pegel liegen zumeist bei maximal 45 dB(A), lediglich an einzelnen Immissionsorten - in den oberen Geschossen oder im Nahbereich von Durchfahrten - werden Pegel von 47 dB(A) oder 48 dB(A) erreicht. Diese Werte sind hinnehmbar. Insgesamt können mit dieser Festsetzung gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Im Baugebiet WA 3 sind die Pegeldifferenzen zwischen der Ost- und der Westfassade für die straßennahe Bebauung Chemnitzer Straße Nr. 28, 38 und 40 ähnlich. Sie liegen zur Nachtzeit an den straßenzugewandten Fassaden der betreffenden Gebäude bei 58 dB(A) (Gebäude Nr. 28), 57 dB(A) (Gebäude Nr. 38) und immer noch 51 dB(A) (Gebäude Nr. 40). An den rückwärtigen Fassaden dieser Gebäude werden die Orientierungswerte eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Anders verhält es sich an den rückwärtigen Gebäuden Nr. 34 und 36. Dort liegen sie an der straßenzugewandten Fassade bei maximal 48 dB(A). Die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissgestaltung wäre angesichts dieser relativ geringen Überschreitung der Orientierungswerte um lediglich 3 dB(A) unverhältnismäßig, zumal der Unterschied zu der dem Lärm abgewandten Westfassade lediglich 5 dB(A) beträgt. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der bereits bestehenden Lärmsituation im Baugebiet WA 3 wird die Gültigkeit der Festsetzung auf die erste Baureihe entlang der Chemnitzer Straße beschränkt.

Die Festsetzung gilt jeweils für eine Mindestanzahl von Aufenthaltsräumen: Bei Wohnungen mit ein oder zwei Aufenthaltsräumen für mindestens einen dieser Räume, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen für mindestens zwei Aufenthaltsräume. **Die Grundrissbindung wird auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB in Form der Textliche Festsetzung Nr. 4 festgesetzt.:**

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Mischgebiet MI 2 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 3 in erster Baureihe entlang der Chemnitzer Straße in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Lärm abgewandt sind die Fassaden, die von der Chemnitzer Straße abgewandt sind.“

Anwendung Festsetzung geeigneter Fensterkonstruktionen

Für die Baugebiete WA 1, WA 2, MI 1, MI 2 sowie den rückwärtigen Teil des Baugebiets WA 3, soweit die Gebäude nicht in erster Baureihe entlang der Chemnitzer Straße stehen, ist die Festsetzung einer Grundrissbindung zur Konfliktlösung nicht geeignet. Für diese Baugebiete wird festgesetzt, dass geeignete Fensterkonstruktionen zu verwenden sind, die in teilgeöffneten Zustand einen Innenpegel von maximal 30 dB(A) gewährleisten. Es gehört nach heutigem Verständnis zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort, bei geöffnetem Fenster schlafen zu können, um damit nicht nur die Zufuhr frischer Luft, sondern auch ein Mindestmaß an Kontakt zur Außenwelt zu gewährleisten. Bei einem Lärmpegel von 30 dB(A) ist ein gesunder Nachtschlaf möglich.

Diese Regelung gilt auch für die Baugebiete MI 2 und WA 3 in erster Baureihe und somit flächendeckend für alle Baugebiete. Sie tritt dort neben die Grundrissbindung und stellt einen Auffangtatbestand dar, soweit die Grundrissbindung im Einzelfall keine Konfliktlösung ermöglicht. Dieser Fall kann beispielsweise auftreten, wenn die Bebauung im Baugebiet MI 2 nicht vollständig geschlossen ausgeführt wird. Es kann dann zu Eckwohnungen kommen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Ein übliches Fenster in Kippstellung bewirkt eine Lärminderung um etwa 15 dB(A). Sofern – beispielsweise aufgrund der vorgeschriebenen Grundrissbindung – der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten wird, bestehen somit keine besonderen Anforderungen. Ein „geeignetes Fenster“ wäre dann ein übliches Fenster nach Stand der Technik. Bei höheren Pegeln sind entsprechend Fenster mit einer höheren Dämmwirkung einzubauen. Möglich sind auch baulich-technische Maßnahmen, wie z.B. vorgelagerte verglaste Vorbauten mit Fensterelementen, die teilgeöffnet werden können.

Die Festsetzung 16 gilt, wie die Grundrissbindung, für eine Mindestzahl von Aufenthaltsräumen. Hat ein Aufenthaltsraum mehrere Fenster, so genügt es, ein entsprechendes Fenster einzubauen, da dann weitere Fenster nachts ggf. geschlossen werden können.

Textlichen Festsetzung Nr. 16:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den Baugebieten MI 1, MI 2, WA 1, WA 2 und WA 3 in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindestens zwei Aufenthaltsräumen durch geeignete Fensterkonstruktionen 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.“

Die genannten Festsetzungen berücksichtigen den Aspekt der Gewährleistung des Schlafens bei frischer Luft als Wohnbedürfnis und schließen mögliche baulich-technische Maßnahmen, wie z.B. vorgelagerte verglaste Vorbauten mit Elementen, die geöffnet werden können, mit ein.

Schutz von Außenwohnbereichen (Balkonen)

Da der Mittelungspegel von 65 dB(A) entlang der Bundesstraße B1/B5 und teilweise auch entlang der Chemnitzer Straße überschritten wird, werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit der **textlichen Festsetzung Nr. 17** Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche festgesetzt. Dies betrifft die Mischgebiete MI 1 und MI 2.

Die Schallpegel an den straßenzugewandten Fassaden im Baugebiet WA 3 überschreiten den Wert von 65 dB(A) nicht, so dass die Festsetzung dort nicht erforderlich ist. Im Baugebiet WA 2 gibt es keine Fassaden, die im Nahbereich der Bundesstraße B1/B5 bzw. der Chemnitzer Straße liegen, so dass auch dort auf die Festsetzung verzichtet werden kann. Das Baugebiet WA 1 ist im Bestand kleinteilig mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden so getroffen, dass diese Struktur auch zukünftig beibehalten wird (Eingeschossigkeit, GRZ 0,2). Erforderlich wäre der Schutz von Außenwohnbereichen bei einem Ersatzbau für das straßennah gelegene Gebäude Biesdorfer Straße 53K (Pegel an der straßenzugewandten Fassade tagsüber 69 dB(A). Jedoch spielen Balkone bei Einfamilienhäusern eine untergeordnete Rolle, da Terrasse und Garten genutzt werden können. Zudem zeigt die straßenzugewandte Seite nach Norden, wo in der Regel keine Balkone hergestellt werden. Aus diesen Gründen wird für das Baugebiet WA 1 von der Festsetzung ebenfalls abgesehen.

Textliche Festsetzung Nr. 17:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen), die nicht von der Bundesstraße B1/B5 oder der Chemnitzer Straße abgewandt sind, verglast oder mit Maßnahmen gleicher Wirkung auszuführen.

Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der von den genannten Straßen abgewandt ist.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nicht von der Bundesstraße B1/B5 oder der Chemnitzer Straße abgewandt sind, muss lediglich ein baulich verbundener Außenwohnbereich verglast oder mit Maßnahmen gleicher Wirkung ausgeführt werden.

Durch die verglaste Ausführung bzw. Maßnahmen gleicher Wirkung ist zu gewährleisten, dass auf der Fläche des gesamten Außenwohnbereichs in einer Höhe von 1,6 m über dem

Außenwohnbereichsboden ein Beurteilungspegel tags von 65 dB(A) nicht überschritten wird.“

Auswirkungen der Planung auf Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs

Außerhalb des Plangebietes kommt es gemäß Schallgutachten aufgrund von Reflexion und planbedingter Verkehrszunahme zu Pegelerhöhungen an Wohngebäuden entlang der Chemnitzer Straße und der Straße Alt-Biesdorf (B1/B5). Aufgrund der bereits existierenden Verkehrslage liegt dort schon jetzt – also ohne die Planung des B-Plans 10-86 – eine Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung vor. Dies betrifft das zweigeschossige Wohngebäude Chemnitzer Straße 19 mit Werten von bis zu 63 dB(A) (nachts) sowie das Einfamilienhaus Alt-Biesdorf Nr. 53K (Baugebiet WA 1) mit Werten von bis zu 63 dB(A). Andere Gebäude an der Chemnitzer Straße im Umgriff des Geltungsbereichs sind nicht betroffen, da dort ausschließlich gewerbliche Nutzungen stattfinden.

Im Folgenden wird das außerhalb des Plangebiets gelegene Gebäude Chemnitzer Straße 19 betrachtet.

Pegelerhöhungen infolge planinduzierter Verkehrszunahme

Das zu Wohnzwecken genutzte Gebäude Chemnitzer Straße 19 liegt mit Werten von bis zu 63 dB(A) (nachts) aufgrund der existierenden Verkehrslage schon jetzt oberhalb der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung für Wohnnutzung. Aufgrund von Verkehrszunahme durch den geplanten Bebauungsplan sind an diesem Gebäude Chemnitzer Straße 19 (Messpunkt 85 in der lärmtechnischen Untersuchung) geringfügige Pegelerhöhungen um 0,2 dB(A) – in der schalltechnischen Untersuchung gerundet auf 1 dB(A) – prognostiziert:

Tabelle 17 Schallpegel Gebäude Chemnitzer Straße 19

Fassadenpunkt	Nullfall ohne B-Plan- verkehr in dB(A)	Planfall mit B-Plan- Verkehr in dB(A)	Erhöhung durch B- Plan-Verkehr in dB(A)
85 EG	63,0	63,2	+ 0,2
85 1. OG	62,4	62,6	+ 0,2

Eine planbedingte Überschreitung der Immissionswerte von etwa 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts kann im Einzelfall hinzunehmen sein, etwa dann, wenn in einem besonders lärmvorbelasteten Bereich die Erhöhungen der Immissionspegel unterhalb der

Wahrnehmbarkeitsschwelle für das menschliche Ohr liegen, die bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1 bis 2 dB(A) anzusetzen ist².

Dabei kann eine für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbare Erhöhung des planbedingten Verkehrslärms in einem besonders lärmvorbelasteten innerstädtischen Bereich unter Abwägungsgesichtspunkten im Regelfall ohne hinzutretende besondere Umstände auch in dem besagten lärmkritischen Bereich von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) mit entsprechender städtebaulicher Begründung eher hingenommen werden.

Im vorliegenden Fall liegt das betroffene Wohngebäude in einem besonders lärmvorbelasteten Bereich. Die prognostizierte Erhöhung der Immissionspegel liegt mit nur 0,2 dB(A) deutlich unter 1 bis 2 dB(A) und damit deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle für das menschliche Ohr. Planexterne Schallschutzmaßnahmen an diesem Gebäude zur Verhinderung der prognostizierten Erhöhung der Immissionspegel im Innenbereich des Gebäudes sind aufgrund der Nichtwahrnehmbarkeit der prognostizierten Erhöhung nicht erforderlich. Weder ist die prognostizierte Erhöhung wahrnehmbar, noch wäre es die Wirkung der Maßnahmen, die zur Dämmung der 0,2 dB(A) notwendig wären. Insofern wären Maßnahmen unverhältnismäßig.

Aufgrund der Lage in einem bereits heute besonders lärmvorbelasteten Bereich ist zudem davon auszugehen, dass das Gebäude bereits mit geeigneten Lärmschutzmaßnahmen ausgestattet ist, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Die prognostizierte Erhöhung der Immissionspegel um 0,2 dB(A) ist dabei so gering, dass keine wahrnehmbare Verbesserung der Wohnverhältnisse bei Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen zur Kompensation der 0,2 dB(A) wahrnehmbar wäre.

Darüber hinaus plant der Bezirk Marzahn-Hellersdorf die Erneuerung der Chemnitzer Straße. Im Zuge dieser Maßnahme wird u.a. der Fahrbahnbelag erneuert. Aufgrund des Einsatzes moderner Materialien ist künftig von einer Verbesserung der Lärmsituation auszugehen.

Das Gebäude Alt-Biesdorf Nr. 53I befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XXI-2 und dort in einem Bereich, der als "naturnahe öffentliche Parkanlage" ausgewiesen ist. Die im Bestand vorhandene Wohnnutzung auf diesem Grundstück, einer landeseigenen Fläche, unterliegt bereits aufgrund der bestehenden Verkehrslage hohen Lärmbelastungen. Ebenso, wie für das Grundstück Chemnitzer Straße 19 werden wahrnehmbare Erhöhungen der Immissionspegel im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht prognostiziert, diese betragen an der Nord- und Ostfassade jeweils etwa 0,1 dB(A). Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die im

² OVG Münster, Beschl. v. 17.05.2024 - 10 B 186/24.NE
OVG Münster, Urteil vom 22.06.2023 - 2 D 347/21.NE

Bestand geduldete Wohnnutzung langfristig aufgrund der getroffenen Festsetzung im Bebauungsplan nicht aufrechterhalten wird.

Schallreflexionen

Das Wohngebäude Chemnitzer Straße 19 liegt mit Werten von 63 dB(A) (nachts) aufgrund der existierenden Verkehrslage schon jetzt oberhalb der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung für Wohnnutzung.

Aufgrund von Reflexionen an künftigen Fassaden im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans sind am Wohngebäude Chemnitzer Straße 19 (Messpunkt 85) geringfügige Pegelerhöhungen nicht ausgeschlossen.

Planexterne Schallschutzmaßnahmen an diesem Gebäude könnten eine Erhöhung der Lärmbelastung im Innenbereich des Gebäudes aufgrund von Schallreflexionen verhindern. Solche planexternen Schallschutzmaßnahmen lägen ggf. im Verantwortungsbereich aller Planbegünstigten, sollten die nicht auszuschließenden Reflexionen eindeutig in Vorhaben begründet liegen, die nur aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplans 10-86 zulässig werden.

Mit Stellungnahme vom 12.9.2019 hat der Bezirk Marzahn-Hellersdorf bestätigt, dass eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Chemnitzer Straße auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässig wäre.

Zudem handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Es sind verschiedenste Bebauungsvarianten möglich. Etwaige Schallreflexionen stehen aber in direkter Abhängigkeit von der konkreten Bebauungs- und Fassadenstruktur. Insofern ist auf B-Plan-Ebene eine genaue Prognose zu etwaigen Schallreflexionen nicht möglich und kann, wenn überhaupt, nur auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens untersucht werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der planbedingte Anstieg der Lärmimmissionen zu Lasten der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohnnutzung an der Chemnitzer Straße - insbesondere in Anbetracht der Geringfügigkeit - gegenüber den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielen nachrangig ist. Die prognostizierte Lärmzunahme zur Nachtzeit liegt nach dem Gutachten mit 0,2 dB(A) unterhalb des Bereichs, der für Menschen wahrnehmbar ist. Anwohnern öffentlicher Straßen, die - wie hier für die Chemnitzer Straße der Fall - bereits deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegenden verkehrsbedingten Immissionspegeln ausgesetzt sind, ist grundsätzlich zuzumuten, marginale Erhöhungen dieser Immissionspegel hinzunehmen, die weit unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit liegen. Auf eine planungsrechtliche Kompensation der Pegelerhöhung wird verzichtet.

4.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die für die geplanten öffentlichen Straßen vorgesehenen Flächen - einschließlich der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr, straßenbegleitende Geh- und Radwege, Seiten- und Grünstreifen, Baumpflanzungen sowie Versickerungsanlagen - sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB durch die Darstellung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt und gesichert werden. Entsprechend der Bestandssituation und Widmung sowie durch Abgrenzung durch den Geltungsbereich werden die Mosbacher Straße im Süden, die Chemnitzer Straße im Osten und die Straße Bundesstraße B1/B5 im Norden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Wohngebietes ist entbehrlich, da das städtebauliche Konzept auf Grundlage bestehender Eigentümerstrukturen die Voraussetzungen für die Gewährleistung einer ausreichenden Erschließung über private Verkehrsflächen und der Berücksichtigung des Mobilitätsgesetzes ermöglicht, vgl. auch Abschnitt A.III.4.8 zu den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Da die Einteilung der Straßenverkehrsflächen dem zuständigen Fachamt unterliegt, wird die **textliche Festsetzung Nr. 11** getroffen:

„Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Für den Bebauungsplan Nr. 10-86 wurden zwei verkehrstechnische Untersuchungen erstellt: (Untersuchungen zur Verkehrserschließung des B-Plangebietes Nr. 10-86 „Chemnitzer Straße in Berlin-Kaulsdorf, I.B.S., 12.02.2021 sowie Verkehrstechnische Untersuchung zum erforderlichen Ausbau der Chemnitzer Straße (Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, März 2023) erstellt. Die Ergebnisse beider Untersuchungen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Abschnitte der Bundesstraße B1/B5 sowie der Mosbacher Straße werden bis zu ihrer Straßenmitte als öffentliche Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die Straßenverkehrsfläche der Chemnitzer Straße wird in westliche Richtung erweitert.

Bundesstraße B1/B5

Der Bebauungsplan setzt im Bereich Alt-Kaulsdorf unter Berücksichtigung des Berliner Straßengesetzes an der Bundesstraße B1/B5 den Böschungsbereich einschließlich Baumstreifen ab Brücke über die Wuhle als Bestandteile des Straßenquerschnittes als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest.

Entsprechend Stellungnahme des zuständigen Fachamtes ist in Abstimmung mit SenUVK die Festsetzung der Böschungsbereiche bis zum Böschungsfuß als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan innerhalb der Flurstücke 8048, 700 und 701 erforderlich, da diese Flächen gem. BerlStrG Bestandteil der Straße sind. Darüber hinaus ist zur planungsrechtlichen Sicherung bereits im Bestand vorhandener Verkehrsflächen (Gehweg, Radweg, Verkehrsgrün einschließlich Baumpflanzungen) im Sinne einer Bereinigung die Inanspruchnahme privater Grundstücksteilflächen im Bereich der Alt-Kaulsdorf 2 (Flurstücke 421, 419 und 417) erforderlich. Zwischenzeitlich sind die betreffenden Grundstücksteilflächen einvernehmlich an das Land Berlin übertragen worden, so dass diesbezüglich eine Abwägung mit dem vormals betroffenen Eigentumsbelang obsolet geworden ist.

Mosbacher Straße

Durch die Festsetzung des öffentlichen Straßenraumes in der Mosbacher Straße entsprechend der bestehenden städtebaulichen Situation wird in Übereinstimmung mit dem LaPro die Möglichkeit gesichert, im Straßenraum einen besonders hohen Grünanteil vorzusehen. Dies entspricht dem Planungsziel, im Sinne der städtebaulichen Wirksamkeit eine übergeordnete Grünverbindung in Ost-West-Richtung zwischen dem Landschaftsraum der Kaulsdorfer Seen und dem Grünzug der Wuhle im Bebauungsplan festzusetzen. Eine Kapazitätserweiterung dieser Straßen ist durch die Festsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich und auch nicht beabsichtigt.

Chemnitzer Straße

Die derzeitige straßenräumliche Situation in der nördlichen Chemnitzer Straße erlaubt bereits in der Bestandssituation keine qualitätsgerechte Abwicklung des anfallenden Verkehrsaufkommens. Ziel des Bebauungsplanes ist es, durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen die Voraussetzungen für den Ausbau eines leistungsfähigen Knotens Chemnitzer Straße/Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer Straße/Niederfeld im Sinne der langfristig gesicherten Erschließung unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens des gesamten Siedlungsgebietes zu schaffen. Die Umsetzung dieses Zieles macht es erforderlich, private Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen und insoweit in Eigentumsrechte einzugreifen.

Um den Umfang des erforderlichen Eingriffs in private Eigentumsrechte abwägungsgerecht zu ermitteln, wurde im März 2023 eine weitere verkehrstechnische Untersuchung erstellt (siehe oben). Im Rahmen dieser Untersuchung wurde das Verkehrsaufkommen erhoben (Verkehrszählungen im November 2022 am Knotenpunkt B1/B5 und Chemnitzer Straße). Aus dieser Erhebung wurde entsprechend der rechnerischen Vorgaben der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK) der durchschnittliche werktägliche Verkehr (DTVw) errechnet. Dieser liegt auf der B1/B5 westlich der Einmündung Chemnitzer Straße bei 40.700 Kfz und östlich der Einmündung bei

rund 33.500 Kfz. Die Verkehrsbelastung der Chemnitzer Straße beträgt rund 12.800 Kfz. Der Schwerverkehrsanteil liegt auf der B1/B5 bei 5% und auf der Chemnitzer Straße bei 3%. Die erhobenen Zahlen liegen unterhalb der Zahlen aus der Verkehrsmengenkarte der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz. Diese weist (aktueller vorliegender Stand 2019) auf der B1/B5 eine Belastung von 48.100 Kfz westlich und 41.100 Kfz östlich der Chemnitzer Straße aus. Für die Chemnitzer Straße werden 14.100 Kfz angegeben.

Aus den erhobenen Zahlen wurde die Belastung der vormittäglichen und nachmittäglichen Spitzenstunde ermittelt. Danach wird der Knoten von rund 3.000 Fahrzeugen am Morgen (zwischen 7.15 Uhr und 8.15 Uhr) und von rund 3.500 Fahrzeugen am Nachmittag (15.00 Uhr und 16.00 Uhr) passiert. Auf der B1/B5 dominiert jeweils der Verkehrsstrom geradeaus (morgens stadtein- und nachmittags stadtauswärts), während auf der Chemnitzer Straße in beiden Spitzenstunden der Linksabbiegeverkehr in Richtung Berlin Zentrum überwiegt.

Die verkehrliche Bestandssituation wird im folgenden Schritt mit dem Verkehr überlagert, der aus den Festsetzungen des Bebauungsplans prognostisch resultieren wird. Dieser Verkehr wird anhand der geplanten Nutzungen abgeschätzt, anhand von standardisierter Tagesganglinien auf den Tagesablauf verteilt und anschließend auf das umliegende Straßennetz verteilt. Prognostiziert wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen für den Knoten von 4.144 Kfz (Quell- und Zielverkehr addiert, Anteil jeweils 50%). Aufgrund des relativ hohen Anteils an Kundenverkehr gegenüber dem Bewohnerverkehr liegt die morgendliche Spitzenstunde zwischen 10 Uhr und 11 Uhr, am Nachmittag wird eine Spitzenstunde zwischen 17 und 18 Uhr ermittelt.

Das entsprechend überlagerte Verkehrsaufkommen wird auf den Knotenpunkt B1/B5 / Chemnitzer Straße umgelegt, anschließend wird die zukünftige Belastung des Knotenpunktes und der einzelnen Verkehrsströme am Knoten prognostiziert (Lastfallannahme). Für den Zusatzverkehr, der aus der Planung resultiert, wird die Lage der Zufahrten in das bzw. aus dem Plangebiet berücksichtigt. Die Prognose erfolgt mit Bezug auf das Jahr 2030, Bezugsjahr der aktuell vorliegenden Verkehrsprognose der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK)). In der Verkehrsprognose von SenUMVK 2030 wird von einer Realisierung der geplanten tangentialen Verbindung Ost (TVO) ausgegangen. Die TVO soll zukünftig von der Straße An der Wuhlheide in nördliche Richtung bis zur B1/B5 verlaufen und dort an die Märkische Allee angebunden werden. Die Lastfallannahme für den Knotenpunkt erfolgte somit unter Berücksichtigung der entlastenden Wirkung der TVO und darüber hinaus weiterer baulicher Gebietsentwicklung, da die Chemnitzer Straße weiterhin eine wichtige Verbindungs- und Sammelfunktion für die angrenzenden Wohngebiete erfüllen wird. Alle geltenden gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben des Landes Berlins waren bei der Straßenplanung in dieser Hauptverkehrsstraße anzuwenden.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Knotens B1/B5/Chemnitzer Straße erfolgt anhand der Qualitätsstufen des Handbuchs für die Bemessung von Verkehrsanlagen (HBS 2015), herausgegeben von der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln. Diese bewerten die Leistungsfähigkeit nach der Wartezeit, die benötigt wird, um den Knoten zu passieren. Die Bewertung erfolgt nach Buchstaben von A (keine Wartezeiten) bis F (Kapazität ist überschritten), bis zu der Stufe D wird der Verkehrsfluss als noch stabil eingestuft.

Es zeigt sich, dass der Knoten bereits in der Bestandssituation in den Spitzenstunden überlastet ist. Für den Linksabbiegestrom von der Chemnitzer Straße in die B1/B5 ergibt sich sowohl während der vormittäglichen als auch während der nachmittäglichen Spitzenstunde die schlechteste Qualitätsstufe F. Die Wartezeiten sind sehr lang, die rechnerische Rückstaulänge beträgt mehr als 500 Meter. Tatsächlich ist dieser rechnerische Wert nicht realistisch. Beobachtet wurde vor Ort, dass Fahrzeuge am Knotenpunkt auch nach Ende der Freigabezeit noch in den Knotenpunktbereich einfahren. Dies betrifft u.a. den linkseinbiegenden Strom von der Chemnitzer Straße.

Es wird deutlich, dass bereits im Hinblick auf die Verkehrssituation Handlungsbedarf besteht.

Handlungsbedarf besteht auch aufgrund der unzureichenden Verkehrsanlagen für den Fuß- und Radverkehr. Die Gehwege entlang der Chemnitzer Straße sind derzeit 2,00 m (Westseite) bzw. 2,50 m (Ostseite) breit. Diese Breite unterschreitet die Mindestanforderungen der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) von 3,20 m. Als Richtwert gilt eine Breite von 4,00 - 5,00 Meter. Radverkehrsanlagen fehlen an der Chemnitzer Straße völlig, der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt. Nach der AV Geh- und Radwege sind ab einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 10.000 Fahrzeugen Radverkehrsanlagen zwingend erforderlich. Die Chemnitzer Straße ist dem Ergänzungsnetz des Radverkehrsnetzes des Landes Berlin zugeordnet. Für das Ergänzungsnetz ist gemäß den AV Geh- und Radwege bei Neu-, Aus- und Umbaumaßnahmen der Basis-Standard anzuwenden. Die Mindestbreite für Radwege im Einrichtungsverkehr beträgt danach ohne Markierung und Randsteine 2,00 m. Das Regelmaß wird mit 2,30 m angegeben. Zu berücksichtigen sind zudem Sicherheitstrennstreifen zwischen Radweg und Fahrbahn sowie Begrenzungstreifen zwischen Rad- und Fußwegen.

Zu berücksichtigen sind zudem die Anforderungen des Linienverkehrs: Im Bereich des Knotenpunktes B1/B5/Chemnitzer Straße verkehren tagsüber zwei Buslinien. Eine dieser Buslinien - die Linie 398 - biegt auf ihrem Linienweg von S-Bahnhof Mahlsdorf zum Elsterwerdaer Platz an diesem Knoten links in die B1/B5 ein, sie ist von den Kapazitätsengpässen für diesen Verkehrstrom somit direkt betroffen. Fahrstreifen, die vom Linienverkehr genutzt werden, sollen mindestens 3,25 m breit sein. An Bushaltestellen soll der Radverkehr möglichst hinter der Haltestelle geführt werden, um Konflikte mit wartenden

Fahrgästen zu vermeiden. Da sich an der Chemnitzer Straße südlich der Einmündung in die B1/B5 versetzt auf beiden Straßenseiten Bushaltestellen mit Wartehäuschen befinden, ist auch dieser Flächenbedarf zu berücksichtigen. Busbuchten sind nicht vorgesehen, d.h. der Bus hält weiterhin auf der Fahrbahn. Zu berücksichtigen sind schließlich die Anforderungen des Mobilitätsgesetzes und die darin definierten Ziele. Im Hinblick auf den Radverkehr, den Fußgängerverkehr und den öffentlichen Verkehr.

Eine Erweiterung der Verkehrsflächen ist somit unumgänglich, um insbesondere die Ansprüche des nicht motorisierten Verkehrs angemessen zu berücksichtigen. Addiert man dessen Mindestanforderungen und die Mindestanforderungen des öffentlichen Verkehrs, ergibt sich eine Breite der Verkehrsfläche von mindestens 22,45 m.

Für die erforderliche Erweiterung der Fahrbahn werden in der Verkehrsuntersuchung zwei Varianten betrachtet. Die Varianten legen die erforderlichen Mindestmaße zugrunde. Um die Inanspruchnahme der Flurstücke 45 und 46 möglichst gering zu halten, werden in Variante 1 auch Flächen östlich der Chemnitzer Straße in die Betrachtung einbezogen (Flurstücke 51 bis 54, Beseitigung der dort vorhandenen Stellplätze, Rampen und Treppen). Mit Umsetzung dieser Variante und einer Anpassung des Programms der Lichtsignalanlage würde sich die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bereits deutlich verbessern. Dies betrifft vor allem Linksabbieger aus der B1/B5 in die Chemnitzer Straße und die Verkehre aus der Dorfstraße, dem nördlichen Ast des Knotenpunktes. Auch die Situation für Fußgängerinnen und Fußgänger- und Radfahrerinnen und Radfahrer verbessert sich. Allerdings erreicht der Verkehrsstrom der Linksabbieger aus der Chemnitzer Straße weiterhin nur die Stufe E. Die mittleren Wartezeiten reduzieren sich deutlich, allerdings benötigt ein Kfz rechnerisch dennoch 180 Sekunden, bis es den Knotenpunkt passiert hat. Das ergibt eine mittlere Rückstaulänge von bis zu 84 m bzw. 14 Fahrzeugen.

Die zweite Variante sieht für die Linksabbieger von der Chemnitzer Straße in die B1/B5 zwei Abbiegespuren vor. Die übrigen Parameter – Breite Rad und Fußwege entsprechend Mindestmaße, Fahrstreifenbreite 3,25 m – bleiben unverändert. Berücksichtigt wird zusätzlich eine Querungshilfe über die Chemnitzer Straße im Bereich der Bushaltestelle. Die Erweiterung des Straßenraums erfolgt bei dieser Variante nur in westliche Richtung. Das Programm der Lichtsignalanlage wird wiederum angepasst. Mittels dieser Variante wird auch für den Linksabbiegeverkehr aus der Chemnitzer Straße in die B1/B5 während der morgendlichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe D erreicht. Zur nachmittäglichen Spitzenstunde gilt weiterhin die Qualitätsstufe E, allerdings kann die Rückstaulänge nochmals deutlich reduziert werden, die rechnerische Wartezeit beträgt 110 Sekunden.

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan erfolgt unter Berücksichtigung der Variante 2. Private und öffentliche Belange waren hier abzuwägen. Folgende städtebauliche Belange waren Grundlage der Entscheidung:

- Umsetzbarkeit der verkehrstechnisch erforderlichen Querschnittsbreite unter Berücksichtigung von Mindestmaßen aller geltenden Berliner Vorschriften in Verbindung mit einer Ermöglichung einer geradlinigen Verkehrsführung,
- Reduzierung der Rückstaulänge und Verbesserung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit des Knotens,
- Beschränkung des Eingriffs in privates Eigentum auf das Notwendigste,
- Erhalt vorhandener Grundstückserschließungen für die Grundstücke östlich der Chemnitzer Straße, keine Betroffenheit der dortigen Eigentümer,
- mögliche Einordnung einer Querung für zu Fuß Gehende im Bereich der Chemnitzer Straße zur besseren Erreichbarkeit von Haltestellenbereichen.

Die geplante Breite der öffentlichen Verkehrsflächen der Chemnitzer Straße berücksichtigt somit im Sinne der gesicherten Erschließung die erforderlichen Funktionen innerhalb des Straßenraumes unter dem Aspekt der Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Dies beinhaltet die Führung durchgängiger Rad- und Fußwege und die Herstellung einer zusätzlichen Querungshilfe für Fußgängerinnen und Fußgänger. Zudem wird die Anlage einer doppelten Linksabbiegespur ermöglicht. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen werden, dass der Verkehrsstrom der Linksabbieger von der Chemnitzer Straße in die B1/B5 hinsichtlich der Kapazitäten des Knotenpunktes besonders kritisch ist. Davon ist auch öffentlicher Verkehr betroffen (Linie 398). Der Verlauf der westlichen Straßenbegrenzungslinie wird so festgesetzt, dass er eine möglichst gerade Fortsetzung der Verkehrsflächengrenze bildet, wie sie im weiteren Verlauf der Chemnitzer Straße südlich des Flurstücks 1757/53 vorhanden ist.

Für die Erweiterung ist die Inanspruchnahme zusätzlicher privater Grundstücksflächen durch das Land Berlin erforderlich. Neben vertraglichen Regelungen des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf (s. Pkt. A.III.4.10) mit dem Projektentwickler betrifft dies auch private Grundstücksflächen im Bereich Chemnitzer Straße 14 und 10 (Flurstücke 45 und 46), die sich nicht im Eigentum des Projektentwicklers befinden. Die dort vorhandenen Gebäude müssen bei Realisierung/Umsetzung der Verkehrsflächenfestsetzung beseitigt werden. Die Festsetzung von Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche im Bereich privater Grundstücksflächen kann einen Entschädigungsanspruch oder einen Übernahmeanspruch auslösen. Erforderliche finanzielle Mittel für die Erfüllung etwaiger Entschädigungsansprüche bzw. für den erforderlichen Grundstückserwerb privater Flächen im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Auf eine Inanspruchnahme von Flächen aus den Flurstücken 51 – 54 östlich der Chemnitzer Straße (entsprechend o.g. Variante 1) wird verzichtet, auch um die Anzahl der betroffenen Eigentümer zu minimieren.

Es ist geplant die Erneuerung und den Ausbau der Chemnitzer Straße im Bereich zwischen Bundesstraße B1/B5 und Mosbacher Straße in die Investitionsplanung des Bezirkes aufzunehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Ausbau des Kreuzungsbereiches Chemnitzer Straße verkehrlich erforderlich ist:

- zur Sicherung der Funktion als Sammelstraße mit Verbindungs- und Zubringerfunktion zur B1/B5 und der Autobahn A 10 für die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen,
- zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und des Verkehrsflusses im Bereich des Knotens B1/B5,
- zur Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Umsetzung der Forderungen des Mobilitätsgesetzes.

Zur weiteren Verbesserung der Erschließung wird im Verkehrsgutachten vorgeschlagen, die Signalprogramme im Kreuzungsbereich von derzeitiger Festzeitsteuerung nach Prüfung auf eine verkehrsabhängige Steuerung umzustellen. Die Umsetzung dieser Maßnahme kann jedoch nicht planungsrechtlich geregelt werden.

Der bezirklich geplante Straßenausbau ist erforderlich und hat eine hohe Bedeutung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des gesamten Siedlungsraumes (Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss) sowohl zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans als auch unter Berücksichtigung der weiteren Siedlungsentwicklung und der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes.

Für den Ausbau der Chemnitzer Straße ist lt. Aussage der bezirklichen Fachabteilung nur eine Teilfläche des landeseigenen bisherigen Flurstücks 44 für die planungsrechtliche Sicherung als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich. Es wurde deshalb in die Flurstücke 8046 und 8047 aufgeteilt. Eine Sicherung als öffentliche Verkehrsfläche ist nur für das Flurstück 8047 erforderlich. Das Flurstück 8046 wurde an den Projektentwickler veräußert. (Wegen der weiteren Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird auf Abschnitt A.III.5 verwiesen.)

4.6 Grünflächen

Private Grünflächen

Östlich der Wuhle wird eine im Bestand vorhandene kleingärtnerisch genutzte Fläche als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ festgesetzt. Sie bildet einen wesentlichen Grünbaustein in diesem Landschaftsraum. Durch ihre planungsrechtliche Sicherung soll langfristig die städtebauliche Wirksamkeit und die Funktion des übergeordneten Grünzuges gestärkt werden.

Durch die Festsetzung dieser Nutzungsart auf den in den Grünzug integrierten Flächen wird gleichzeitig sichergestellt, dass die ihrem Wesen nach privaten Grünflächen eine bedingt öffentliche Nutzbarkeit erlangen. Im Zusammenhang mit dem öffentlichen Uferwanderweg, der westlich der Wuhle außerhalb des Plangebietes verläuft, haben diese Grünflächen wesentliche Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion dieses übergeordneten

Grünzuges entlang der Wuhle innerhalb des Siedlungsgebietes. Zudem ist durch die Festsetzung der Grünfläche mit privaten Dauerkleingärten und der damit einhergehenden Sicherung vor einer heranrückenden Bebauung zum Wuhlegrünzug die im FNP symbolisch dargestellte Grünverbindung des Wuhlegrünzugs planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung dieser Flächen als Dauerkleingärten stimmt mit den Zielen des 2004 beschlossenen und mit Senatsbeschluss vom 12. Januar 2010 fortgeschriebenen Kleingartenentwicklungsplanes Berlin und dem übergeordneten Entwicklungsziel des FNP Berlin überein, welches insbesondere in der Sicherung von kleingärtnerisch genutzten Flächen im Zusammenhang mit ihrer Einbindung in das Grünsystem der Stadt besteht. Neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung haben die Kleingärten ihre Berechtigung als Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin. Für die Flächen im Sinne des § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) wird auf der Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB die textliche Festsetzung Nr. 5 getroffen:

„In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz- 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, kann zugelassen werden.“

Das Grundstück Alt Biesdorf 53 N wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung in das Baugebiet einbezogen. Es war zuvor beabsichtigt, diese Fläche als Bestandteil der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festzusetzen. Zur Begründung wird auf Abschnitt A.III.4.1 und die dortigen Ausführungen zum allgemeinen Wohngebiet WA 1 verwiesen.

Öffentliche Grünfläche

Infolge der Erweiterung des allgemeinen Wohngebiets WA 1 nach Süden ergibt sich westlich des WA 1 eine untergeordnete Restfläche. Diese wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferschutzstreifen festgesetzt und damit Bestandteil der Grünfläche entlang der Wuhle.

4.7 Grünfestsetzungen

Die festgesetzten Pflanzregelungen sind erforderlich, um angesichts eines Eingriffs in Natur und Landschaft einen Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sicherzustellen. Sie sind ferner erforderlich, um die städtebaulich-gestalterische Integration der im Geltungsbereich vorgesehenen Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Zudem werden die Pflanzregelungen mit Auflagen zur Verwendung standortgerechter Gehölze gekoppelt, um eine gestalterische Integration in die Vegetation der umgebenden Gebiete sowie eine hohe ökologische Wirksamkeit der Pflanzungen zu erreichen.

Die getroffenen Pflanzfestsetzungen stellen angesichts des überwiegenden öffentlichen Interesses an einer Verringerung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der orts- und landschaftsbildlichen Integration der Baugebiete keine unzumutbare Einschränkung der Gestaltungs- und Verwertungsabsichten der Grundstückseigentümer dar. Sie sind im Rahmen einer nach Berliner Bauordnung (BauO Bln) ohnehin vorgeschriebenen Begrünung der Grundstücke ohne weiteres realisierbar. Die festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsbindungen erfordern keine Aufwendungen, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen und bewirken keine wesentliche Wertminderung der betroffenen Grundstücke i.S.d. § 41 Abs. 2 BauGB.

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Klima ist eine Begrenzung der versiegelten Flächen, die Pflanzung von Bäumen sowie die Anlage von Vegetationsflächen sowohl im Gelände als auch auf den Gebäuden vorgesehen. Damit soll den aktuellen klimatischen Herausforderungen und den daraus resultierenden städtebaulichen Ansprüchen Rechnung getragen werden. Zudem werden als Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt ist (vgl. Teil II der Begründung), Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Um flächendeckend eine städtebaulich angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu erreichen sowie die in der Ausgleichsbilanz berücksichtigte Zahl von nachzupflanzenden Bäumen im Plangebiet zu sichern, soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden, dass auf den Baugrundstücken jeweils ein Mindestmaß an Bäumen zu pflanzen ist. Um eine Durchgrünung des Siedlungsgebietes entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu sichern, sind durch die **textliche Festsetzung Nr. 6** im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger heimischer Laub- oder Obstbaum, unter Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 2, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene hochstämmige Laub- und Obstbäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Für die an die private Grünanlage angrenzende Fläche P1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB mit der **textlichen Festsetzung Nr. 7** eine Pflanzbindung festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche P 1 mit Bindungen zum Anpflanzen mit Arten der Pflanzliste 1 in der Weise zu bepflanzen, dass eine die private Grünfläche begleitende freiwachsende Heckenpflanzung entsteht. Die Hecke ist mit Obstbäumen, unter Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 2, zu überschirmen. Je 10 m ist ein Obstbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Durch diese textliche Festsetzung wird gesichert, dass zusammenhängende, naturhaushaltswirksame Hecken- und Gehölzstrukturen entlang der westlichen Grenze des Baugebiets im Übergang zur Grünfläche entstehen. Mit dieser Ausgleichsmaßnahme soll

sichergestellt werden, dass der Übergangsbereich zum sensiblen Wuhlegrünzug und der vorhandenen prägenden Freiraumstruktur durch die Freihaltung von Gebäuden und Bindung zur Anpflanzung gesichert wird.

Zudem trägt die Festsetzung der Heckenpflanzungen dazu bei, dass eine optisch wirksame Entwicklung prägender Grünstrukturen auf privat genutzten allgemeinen Wohngebieten entlang der im Bestand als Kleingärten genutzten Flächen entlang der Wuhle fortgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Einordnung von Feuerwehraufstellflächen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt eine Reduzierung der Tiefe der Fläche zum Anpflanzen auf 1,60 m im Bereich des „Crescent“.

Innerhalb des kreisrunden Gebäudeensembles im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die Fläche P2 mit Bindungen zum Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB in Verbindung mit der **textlichen Festsetzung Nr. 8** geregelt:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Fläche P2 mit Bindungen zum Anpflanzen mit mindestens 7 hochstämmigen heimischen Bäumen, unter Verwendung von Arten aus der Pflanzliste 2 in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer ringförmigen Baumreihe entsteht. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme dient die Festsetzung zum einen dazu, dass der Quartiersplatz entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine Grünraumqualität erhält und zum inneren Bereich mit Aufenthaltsqualitäten, eine optisch wirksame Einrahmung zur umliegenden Bebauung gesichert wird.

Als Vegetationsflächen bremsen grüne Dächer starke Aufheizungen, wirken durch aktive Verdunstung selbst kühlend und verzögern bei Regen den Wasserabfluss durch Zwischenspeicherung und Eigennutzung. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB setzt die **textliche Festsetzung Nr. 15** eine Dachbegrünung fest:

"Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie im Mischgebiet sind mindestens 75 vom Hundert der Dachflächen zu begrünen. Dabei sind Dachflächen von Garagen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht mitzurechnen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

Aus Dachbegrünungen resultieren positive Auswirkungen auf das Mikroklima, ebenso können diese zur Energieeinsparung beitragen. Durch die Festsetzung eines prozentualen Mindestanteils der Dachbegrünung kann diese im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung angerechnet werden.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Auch wenn das Baukonzept Tiefgaragen anteilig zur Bewältigung der Stellplatzproblematik vorsieht, soll für darüber hinaus mögliche Stellplatzflächen die

textliche Festsetzung Nr. 9 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25a BauGB langfristig die städtebauliche Gliederung von möglichen Stellplatzflächen regeln:

„Innerhalb des Planungsgebietes sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je sechs Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 wird empfohlen.“

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsart und der Bebauungsstruktur ist die Konzentration von Stellplatzanlagen im Planungsgebiet zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen gemäß textlicher Festsetzung geregelt.

Eine Gliederung ebenerdiger Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen durch Baumpflanzungen stellt die städtebauliche Wirksamkeit dieser Flächen sicher und ermöglicht den Erhalt der städtebaulichen Qualität, die in der Fortsetzung des insgesamt durchgrünten Charakters des Siedlungsgebietes Kaulsdorf besteht. Unter Berücksichtigung des privaten Belangs der Grundstücksnutzung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes erfolgte die Änderung der o.g. Festsetzung. Das mit dieser Festsetzung beabsichtigte Planziel der städtebaulich gestalterischen Wirksamkeit von Baumpflanzungen wird hier durch die insbesondere entlang der Bundesstraße B1/B5 vorhandene Baumpflanzung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und der getroffenen Festsetzung zur Begrünung des Plangebietes auch bei einem Abstand von sechs Stellplätzen, statt ursprünglich vier Stellplätzen zu erreichen sein.

Durch diese Festsetzung wird darüber hinaus ein Beitrag für eine Reduzierung der Aufheizung innerhalb bebauter Gebiete und die Schaffung eines thermischen Ausgleichs in den überwärmten Stadtstrukturen geleistet.

Die Festsetzung dient zur Gliederung von Sammelstellplatzanlagen und soll die Anlage von monotonen, ungestalteten Stellplatzanlagen verhindern. Die Festsetzung des hierfür erforderlichen Stammumfangs von mindestens 18 cm dient dazu, diese Qualität zeitnah zu erreichen. Mit der Festsetzung werden typische Vegetationsbestände entwickelt, die u.a. der Klimawirksamkeit und den Vorgaben des Landschaftsprogramms entsprechen.

Durch die Empfehlung einer Pflanzliste im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 kann die Verwendung von gebietstypischen Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches gefördert werden. Dieses soll eine Mindestqualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Plangebiet sichern. Gemäß den Forderungen des Stadtentwicklungsplanes Klima ist die Auswahl durch hitze- und trockenstresstolerante Arten ergänzt. Aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Anforderungen sollte ein möglichst großes Spektrum unterschiedlicher Baumarten Verwendung finden.

4.8 Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zusätzlich zum geplanten Netz aus öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Die Erschließungssituation der derzeit über die Kleingartenanlage erschlossenen Bestandsgrundstücke Alt-Biesdorf 53 K, L, M wird neu geregelt. Um eine Erschließung der zum Wohnen genutzten Bestandsgrundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gewährleisten zu können und da eine Erschließung von der Bundesstraße B1/B5 aufgrund der vorherrschenden Topographieverhältnisse nicht möglich ist, wird die Erschließung des Wohngebiets WA 1 über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Benutzerinnen und Benutzer, Besucherinnen und Besucher und Unternehmensträger (u.a. zur Gewährleistung der Abfallbeseitigung) ausgehend von der Chemnitzer Straße über die Mosbacher Straße über private Erschließungsflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 gesichert. Dies betrifft auch das Wohngebäude auf dem Flurstück 8080 Nr. 53 N, für das Baurecht mit dem Bebauungsplan neu geschaffen wird. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wurde zur Erschließung des Grundstücks Alt Biesdorf 53 N etwas erweitert. Nach dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans sind die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegenden Flächen als private innere Erschließungsflächen für das allgemeine Wohngebiet WA2 vorgesehen.

Die Erschließung des Wohngebiets WA 1 über das Gebiet WA 2 mit Anbindung an die Mosbacher Straße wird auch deshalb gewählt, weil dort - neben der Tiefgaragenausfahrt - die einzige Anbindung möglich ist, an der alle Fahrtrichtungen zugelassen werden können. Die Zufahrt in Höhe des Grundstücks Chemnitzer Straße 20 (Flurstück 1759/53) kann nur als Einfahrt für den Verkehr aus Richtung Norden genutzt werden.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 12** werden diese Flächen gesichert:

„Die Fläche G 1 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer, Besucher und Unternehmensträger des allgemeinen Wohngebietes WA 1 zu belasten.“

Der Bebauungsplan bereitet aus städtebaulichen Gründen die Belastungen nur vor, sie bedürfen für den Vollzug der dinglichen Sicherung.

4.9 Festsetzung zum geförderten Wohnraum

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB die **textliche Festsetzung Nr. 10** festgesetzt:

„Im Mischgebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von 15% der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert

werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Mischgebiet des Bebauungsplans erbracht wird. Im WA2 auf den Flächen A3, A4, A5, A6 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von 30% der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 3 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im WA 2 auf den Flächen A3, A4, A5, A6 des Bebauungsplans erbracht wird.“

Beabsichtigt ist damit die Schaffung der Voraussetzungen für die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen unter Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens. Ziel ist der Erhalt einer sozialen Durchmischung der Bevölkerung in der Wohnsiedlung. Dem Bedürfnis der Schaffung von Wohnraum unter dem Aspekt der Senkung durchschnittlicher Mietpreise soll damit nachgekommen werden. Durch die Ausnahmeregelung in Satz 2 der Festsetzung wird eine flexible Handhabung bei der Errichtung von förderfähigem Wohnraum ermöglicht.

Diese Festsetzung bezieht sich auf das Baugebiet WA 2, dort auf die Baufelder A3, A4, A5 und A6 sowie auf das Mischgebiet. Dort ist wohnbezogene Geschossfläche möglich. Das Maß der baulichen Nutzung in diesen Teilbereichen des Plangebietes weicht von dem vorhandenen kleinteiligen Siedlungscharakter ab. Es werden in erheblichem Umfang neue Baurechte für Wohnnutzgen geschaffen. Aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Bebauungsstruktur und unter Berücksichtigung privater Belange werden die Flächen WA 1 und WA 3 von dieser Festsetzung ausgenommen. Die für diese Flächen zu treffenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern im Wesentlichen die Fortsetzung vorhandener städtebaulichen Strukturen. Dies gilt ebenfalls für die Baufelder A1 und A2. Die für diese Flächen festgesetzte bauliche Struktur (Hausgruppen) bietet nicht die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum als Geschosswohnungsbau.

4.10 Städtebaulicher Vertrag zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Zusätzlich zum Bebauungsplan wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger Regelungen getroffen, die auf dem Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung beruhen. Bestandteile des Vertrags sind u.a. die Kostenübernahme oder Herrichtung von Folgemaßnahmen im Rahmen der Angemessenheit durch den Projektträger. Seit dem 25.02.2019 liegt dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf die Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung seitens des Grundstücksentwicklers vor.

Grundlage der vertraglichen Regelung bilden die Grundsätze des Rundschreibens 3/2019 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C und der WBL zur

Bestimmung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Der Angemessenheitsbetrachtung des Berliner Modells liegt die Belegungsdichte im Geschosswohnungsbau mit zwei Einwohnern je Wohneinheit mit 100 m² und im individuellen Wohnungsbau mit 150 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zugrunde. Aufgrund der Anpassung des Planentwurfs war im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag erforderlich.

Im Rahmen eines Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag wurden aufgrund des geänderten Bebauungsplanentwurfes und daraus resultierender Änderungen möglicher Wohnbauflächen sowie der Überprüfung der möglichen Versorgungssituation der Bezirksregion mit Kitaplätzen ergänzende Regelungen getroffen. Hierfür erfolgte eine Aktualisierung des Tools zur Angemessenheitsbetrachtung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung am 11.11.2025.

Fristen zur Realisierung des Vorhabens (Durchführungsverpflichtung)

Verpflichtung für die Vorhabenträgerin, die Baumaßnahmen entsprechend der Projektbeschreibung in Bauabschnitten durchzuführen. Einreichung von Bauanträgen spätestens sechs Monate nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans, Baubeginn innerhalb von sechs Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigungen bzw. nach Zulässigkeit der Bauausführung für den jeweiligen Bauabschnitt, Fertigstellung innerhalb von 60 Monaten nach Vollziehbarkeit bzw. Zulässigkeit der Bauausführung für den jeweiligen Bauabschnitt. Die im Vertrag vereinbarten Ordnungsmaßnahmen, d.h. Neuordnung der Grundstücksverhältnisse für die Flächen im Eigentum der Vorhabenträgerin sind bereits im Rahmen des Fortgangs des Bebauungsplanverfahrens vertraglich vollzogen worden. Es wurden Vereinbarungen zur Freimachung der Flächen und erforderlichenfalls Beseitigung von Kampfmitteln und Altlasten getroffen.

Erschließung, Wegeverbindungen:

Herstellung eines Gehweges entlang der Mosbacher Straße und Maßnahmen für die Ertüchtigung des Gehweges entlang der Chemnitzer Straße. Die Übertragung erforderlicher Grundstücksflächen zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche an das Land Berlin ist ebenfalls Inhalt des Städtebaulichen Vertrages. Hierzu erfolgte bereits der Abschluss eines Flächenübertragungsvertrages. Darüber hinaus waren im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Übertragung von Kosten auf den Projektträger zu treffen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Bereich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des WA1 einen Fußweg anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und diesen Berechtigten zugänglich zu machen. Er verpflichtet sich außerdem, im Bereich des Flurstücks 8046 (nördliche Zuwegung zur Chemnitzer Straße) eine Fuß- und Radwegeverbindung zu ermöglichen und zu unterhalten.

Sie verpflichtet sich außerdem dazu, die Nutzung der Zufahrt, die gegenüber der Straße Am Niederfeld gelegen ist, auf Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge zu beschränken und entsprechend zu beschildern.

Herstellung förderfähigen Wohnraums

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, in einem Umfang von mindestens 7.998 m² Geschossfläche Wohnraum herzustellen, der nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin förderfähig ist (mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum). Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass im Mischgebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2 anteilig förderfähiger Wohnraum zu errichten ist.

Kostenübernahme für die Herstellung von Grundschul- und Kitaplätzen

Vereinbart wurde im Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag die Kostenbeteiligung für 30 Grundschulplätze. Die Anzahl bemisst sich entsprechend der Vorgaben des Berliner Modells an der für Wohnnutzungen vorgesehenen Geschossfläche bzw. der daraus resultierenden Einwohnerzahl (zwei Einwohner/Wohneinheit, angenommenen Größe einer Wohneinheit 100 m² Geschossfläche). Zur Versorgung des Gebietes mit Grundschulplätzen erfolgte im Vertrag die Vereinbarung von Ablösezahlungen durch den Projektträger für die geplante Erweiterung der Kapazität der Franz-Carl-Achard-Grundschule in der Bezirksregion Kaulsdorf. Zur Versorgung mit Schul- und Kitaplätzen vergl. auch Kap. IV.3 – Auswirkungen der Planung auf Wohnfolgeeinrichtungen.

Im Nachtrag wurde berücksichtigt, dass nach aktualisierten Prognosen und Berechnungen sowie der Überprüfung der Bestandssituation zur Versorgung mit Kitaplätzen durch den Fachbereich Jugend des Bezirksamtes die ursprünglich vertraglich vorgesehene Verpflichtung des Landes Berlins zur zeitnahen Herstellung der Kita auf dem Grundstück Ulmenstraße 12 nicht aufrechterhalten wird. Stattdessen wurde vereinbart, dass der Vorhabenträger zur Bedarfsdeckung eine Kinderbetreuungseinrichtung für 10 Plätze innerhalb des Plangebietes im Bereich A2 errichtet und über eine Dienstbarkeit die langfristige Nutzung sichert.

Kosten für den Ausgleich von Eingriffen in Natur- und Landschaft

Gemäß vertraglicher Regelung übernimmt der Projektträger Kosten für den monetär ermittelten Kompensationsbedarf für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

4.11 Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf. Es gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11.10.1999 (GVBl. S. 567).

4.12 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplans stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 18: Flächenbilanz

Festsetzung gemäß Bebauungsplan	Flächengröße	Flächengröße gesamt
WA 1	2.960 m ²	
WA 2	17.970 m ²	
WA 3	7.430 m ²	
Allgemeines Wohngebiet (WA)		28.360 m²
MI 1	5.070 m ²	
MI 2	6.010 m ²	
Mischgebiet		11.080 m²
Private Dauerkleingärten	8.945 m ²	
Grünflächen		8.945 m²
Verkehrsflächen	12.065 m ²	
Verkehrsflächen		12.065 m²
Geltungsbereich		60.450 m²

5. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird in die Eigentümerrechte eingegriffen, es werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt. Es ist abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit tatsächlich diese Einschränkung der Privatrechte erforderlich macht. Maßgabe dafür sind die nach §§ 1 und 1a BauGB erkennbaren Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt.

Das Plangebiet bietet Baupotenziale in einer städtebaulich integrierten Lage und in räumlicher Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr. Das Plangebiet trägt zur Wohnraumversorgung im Bezirk bei, für den ein starker Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren prognostiziert wurde. Durch die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum trägt das Plangebiet insbesondere zur sozialen Durchmischung bei und bildet die Voraussetzungen für Chancen der Schaffung unterschiedlicher Wohnformen wie Geschosswohnungsbau, Einzelhausbebauung oder Seniorenwohnen, wodurch unterschiedlichen Bevölkerungsschichten Möglichkeiten zur Ansiedlung geboten werden. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan die Voraussetzungen für den Erhalt und die Entwicklung von Flächen für gewerbliche Nutzungen.

Es wird eine qualitativ hochwertige städtebauliche Lösung angestrebt, die durch die besondere städtebauliche Figur dem Bereich eine eigenständige Identität verleiht. In geeigneter Weise ist den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung zu tragen und gleichzeitig den funktional-räumlichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.

Folgende öffentliche Belange wurden in die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs eingestellt:

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Errichtung neuer Wohnungen, die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an kostensparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- Sicherung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich der Chemnitzer Straße Hinblick auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung auch unter Berücksichtigung des nicht-motorisierten Verkehrs (öffentlicher Verkehr, Fußgänger, Radfahrer),
- Sicherung von Flächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten,
- Sicherung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten und zu bepflanzen sind,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Bei den privaten Belangen der Grundstückseigentümer*innen des Plangebiets, die erkennbar und von Bedeutung sind, handelt es sich im Wesentlichen um

- das Eigentumsrecht, insbesondere,

- die private Baufreiheit und
- die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks.

Der Bebauungsplan sieht mehrere Festsetzungen vor, die das private Eigentumsrecht, insbesondere die private Baufreiheit und die Nutzbarkeit der Baugrundstücke beschränken. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um:

- die Festsetzung der Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet),
- die Festsetzung öffentlicher Verkehrsfläche auf bisher gewerblich (und zum Wohnen) genutzten Flächen,
- die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben,
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm (textliche Festsetzungen Nr. 4 und 17, 18),
- Ausschluss von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und von oberirdischen Garagen,
- Bindungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Fläche.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festzusetzende Nutzungsart berücksichtigt sowohl private als auch öffentliche Belange. Die Umsetzung des Planungszieles trägt zur Erweiterung des Wohnraumangebotes im Land Berlin bei. Die Planungsgrundsätze werden gemäß § 1 BauGB berücksichtigt. Der Innenentwicklung, der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Flächen wird Vorrang vor der äußeren Erweiterung der Stadt, durch Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen, eingeräumt.

Eine besondere Bedeutung erlangt die Schaffung von neuem Wohnraum in innenstadtnaher Lage angesichts der gegenwärtigen und erwarteten Bedarfe auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Dabei liegt der Planung eine Bebauungsdichte zugrunde, die das Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der wirtschaftlichen Verwertbarkeit berücksichtigt. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und der damit verbundenen eigenständigen Identität des neuen Wohnquartiers wird von der vorhandenen aufgelockerten Struktur und geringen baulichen Dichte des südlich angrenzenden Siedlungsbereiches abgewichen. Für die Flächen des Mischgebietes erfolgte die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe unter der Maßgabe der Einhaltung der Höhen des vorhandenen Gebäudeensembles Alt-Kaulsdorf 14. Damit wird die städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde zur Wahrung der Maßstäblichkeit umgesetzt.

Im Rahmen der Abwägung wird somit die Bedeutung der Entwicklung dieses Standortes für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums und einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit als privater Belang hervorgehoben. Eine Beeinträchtigung des kleinteiligen Charakters der

Gesamtanlage des Dorfes Kaulsdorf besteht aufgrund der trennenden Wirksamkeit der Bundesstraße B1/B5 nicht.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Mischgebiet soll ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohn- und gewerblichen Nutzungen ermöglicht werden.

Die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen (Lebensmittel-Discounter, Fachhandel für Tierfutter und Tierbedarf) werden berücksichtigt. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind allgemein zulässig. Einzelhandelsnutzungen mit dem Kernsortiment zoologischer Bedarf und Tierfutter sind ausnahmsweise zulässig.

Lärmproblematik

Durch die Lage des Plangebietes an der Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzer Straße war hauptsächlich im Rahmen der Abwägung die Belastung der zukünftigen Wohnbebauung durch Verkehrslärm zu prüfen. Die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm dienen der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bereichen, die Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Aufgrund des dringenden Bedarfes der Sicherung von Wohnbauflächen wurde im Rahmen der Abwägung die Festsetzung der Nutzungsart Mischgebiet gegenüber von Gewerbegebiet der Vorrang eingeräumt. Aus Gründen des Gesundheitsschutzes wurden zwei textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen der Abwägung wurde auf die Beibehaltung der textlichen Festsetzung zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen aufgrund der geänderten Sach- und Rechtslage verzichtet. Seit 1. August 2020 erfolgten Änderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01, wodurch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein auskömmliches Schutzniveau durch einen zu erbringenden Schallschutznachweis erreicht wird. Damit ist eine Regelung zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile mit textlicher Festsetzung nicht mehr erforderlich. Die mit dem Entfall der textlichen Festsetzung im Verfahren 10-86 erforderliche erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB erfolgte zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Erschließung Fläche WA1

Um auch weiterhin eine Erschließung der Bestandsgrundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gewährleisten zu können und da eine Erschließung von der Bundesstraße B1/B5

aufgrund der vorherrschenden Topographieverhältnisse nicht möglich ist, wird die Erschließung über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Benutzerinnen und Benutzer, Besucherinnen und Besucher und Unternehmensträger ausgehend von der Mosbacher Straße und ergänzend von der Chemnitzer Straße (u.a. zur Gewährleistung der Abfallbeseitigung) über private Erschließungsflächen des allgemeinen Wohngebietes WA2 gesichert. Dem steht kein überwiegendes privates Interesse entgegen, das so schwer wiegt, dass es Vorrang gegenüber den genannten öffentlichen Belangen erlangen müsste. Die Einbeziehung und Nutzung der Flächen für die Erschließung der privaten Wohnbauflächen im WA 1 schränkt die Privatnützigkeit der Flächen nicht unverhältnismäßig ein, da sie ohnehin weitgehend auch für die Erschließung der Wohnbauflächen im WA 2 erforderlich sind. Die gegenwärtige Erschließung über die Kleingartenanlage ist unter Berücksichtigung der Funktion der Kleingartenanlagen zukünftig auszuschließen.

Erschließung WA2

Abgesehen von den, entsprechend der Bestandssituation orientierten, planungsrechtlich gesicherten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3, ist das zentrale allgemeine Wohngebiet WA 2 so verortet, dass es nicht direkt an die Hauptverkehrsstraßen Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer Straße angrenzt. Die dem städtebaulichen Konzept zugrundeliegende zusammengefasste Erschließung berücksichtigt den öffentlichen Belang der Verkehrssicherheit. Die ausreichende Erschließung wurde gutachterlich nachgewiesen. Die Erschließung des WA 2 entspricht dem Verkehrsgutachten, dem städtebaulichen Konzept und auch dem Interesse des privaten Eigentümers.

Bundesstraße B1/B5

Entsprechend der Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB erfolgt im Bereich Bundesstraße B1/B5 ab der Brücke für die Böschungsbereiche gemäß BerlStrG die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Diese Festsetzung betrifft Flächen der BIM und Flächen des Landes Berlin. Die daraus resultierende Beschränkung der baulichen Nutzbarkeit der Flächen des WA1 ist erforderlich zur Berücksichtigung des öffentlichen Belanges. Darüber hinaus ist die Inanspruchnahme weiterer privater Grundstücksflächen zur planungsrechtlichen Sicherung bereits im Bestand vorhandener öffentlicher Verkehrsflächen entlang der Bundesstraße B1/B5 und im Sinne der Verkehrssicherheit geplanter öffentlicher Verkehrsflächen entlang der Chemnitzer Straße erforderlich und bei der Grundstückerschließung zu beachten (Regelungen hierzu waren Vertragsgegenstand mit dem Projektentwickler). Zwischenzeitlich sind die betreffenden Grundstücksteilflächen einvernehmlich an das Land Berlin übertragen worden, so dass diesbezüglich eine Abwägung mit dem vormals betroffenen Eigentumsbelang obsolet geworden ist, vgl. Abschnitt A.III.4.5.

Chemnitzer Straße

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte die Erarbeitung von zwei verkehrlichen Fachgutachten (Februar 2021 Büro IBS, Beelitz und März 2023, Büro Hoffmann und Leichter, Berlin). Insbesondere die Untersuchung vom März 2023 hatte die Aufgabe, die Erforderlichkeit des Ausbaus der Chemnitzer Straße und die damit verbundene Inanspruchnahme privater Flächen zu prüfen.

Die Lastfallannahme für den langfristigen Bedarf der verkehrlichen Dichte im Knotenpunkt B1/B5 und Chemnitzer Straße wurde nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (SenUMVK und bezirkliches SGA) festgelegt auf die Bestandssituation nach durchgeführter Zählung am 17.11.2022. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der entlastenden Wirkung der TVO und weiterer baulicher Gebietsentwicklung, da die Chemnitzer Straße weiterhin eine wichtige Verbindungs- und Sammelfunktion für die angrenzenden Wohngebiete erfüllen wird. Alle geltenden gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben des Landes Berlins waren bei der Straßenplanung in dieser Hauptverkehrsstraße anzuwenden.

Im Ergebnis des Gutachtens wurde dargelegt, dass der Ausbau des Kreuzungsbereiches Chemnitzer Straße neben der TVO und der Köpenicker Straße und des Hultschiner Damms verkehrlich erforderlich ist

- zur Sicherung der Funktion als Sammelstraße mit Verbindungs- und Zubringerfunktion zur B1/B5 und der Autobahn A 10 für die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen,
- zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und des Verkehrsflusses im Bereich des Knotens B1/B5,
- zur Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Umsetzung der Forderungen des Mobilitätsgesetzes.
- Zusätzlich wurde zur weiteren Verbesserung der Erschließung vorgeschlagen, die Signalprogramme im Kreuzungsbereich von derzeitiger Festzeitsteuerung nach Prüfung auf eine verkehrsabhängige Steuerung umzustellen (Umsetzbarkeit nicht planungsrechtlich möglich).

Der bezirklich geplante Straßenausbau ist erforderlich und hat eine hohe Bedeutung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des gesamten Siedlungsraumes (Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss) sowohl zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans als auch unter Berücksichtigung der weiteren Siedlungsentwicklung. Der Ausbau ist erforderlich, weil die derzeitige straßenräumliche Situation in der nördlichen Chemnitzer Straße keine qualitätsgerechte Abwicklung des anfallenden Verkehrsaufkommens zulässt. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher unter anderem, durch die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen die Voraussetzungen für den Ausbau eines leistungsfähigen Knotens Chemnitzer Straße/Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer Straße/Am Niederfeld zu schaffen. Dies erfolgt im Sinne der langfristig gesicherten Erschließung unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens des gesamten

Siedlungsgebietes. Die Umsetzung dieses Zieles macht es erforderlich, private Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen und insoweit in Eigentumsrechte einzugreifen.

Die Notwendigkeit des Ausbaus der Chemnitzer Straße wurde gutachterlich mehrfach bestätigt, zuletzt in einer verkehrstechnischen Untersuchung vom 22. März 2023. Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass der Knotenpunkt B1/B5 Chemnitzer Straße zur Spitzenstunde am Vormittag und am Nachmittag bereits in der Bestandssituation - ohne Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan einhergehenden zusätzlichen Baurechte - mit der Qualitätsstufe F gemäß HBS (Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) zu bewerten ist. Die in dem HBS definierten Qualitätsstufen (A - beste Stufe bis F - schlechteste Stufe) sind ein allgemein anerkannter Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten. Stufe F bedeutet, dass die Kapazität des Knotens überschritten wird. Planerisch angestrebt wird, dass Knotenpunkte mindestens die Qualitätsstufe D aufweisen sollen.

Darüber hinaus entspricht der Straßenraum der Chemnitzer Straße südlich des Knotenpunktes mit der B1/B5 nicht den Anforderungen für den Fuß- und Radverkehr. An der Chemnitzer Straße sind südlich des Knotenpunkts keine Radverkehrsanlagen vorhanden, obgleich nach der allgemeinen Verwaltungsvorschrift AV Geh- und Radwege ab einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 10.000 Fahrzeugen Radverkehrsanlagen zwingend erforderlich wären. Auch die Verkehrsanlagen für den Fußgängerverkehr sind unzureichend. Die Gehwege entlang der Chemnitzer Straße sind derzeit 2,00 m (Westseite) bzw. 2,50 m (Ostseite) breit. Diese Breite unterschreitet die Mindestanforderungen der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) von 3,20 m. Als Richtwert gilt eine Breite von 4,00 - 5,00 Meter.

Die vorliegende Planung bzw. das mit den neu zulässigen Nutzungen verbundene Verkehrsaufkommen verschärft die verkehrlichen Konflikte nochmals.

Die Untersuchung zeigt auch, dass eine Konfliktlösung nur durch die Erweiterung der Verkehrsfläche möglich ist. Eine Optimierung der Lichtsignalanlage wird zusätzlich vorausgesetzt, reicht aber für sich nicht aus.

Aus all dem ergibt sich, dass eine Erweiterung der Verkehrsfläche der Chemnitzer Straße erforderlich ist: Zum einen, um die Leistungsfähigkeit des Knotens für den motorisierten Verkehr zu erhöhen, zum anderen um die Situation für Fußgängerinnen und Fußgänger und insbesondere Radfahrerinnen und Radfahrer zu verbessern. Dies gilt bereits für die Bestandssituation. Es gilt umso mehr, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird, der zusätzliches Verkehrsaufkommen zur Folge haben wird. Zur Begründung der Erforderlichkeit wird darüber hinaus auf den Abschnitt A.III.4.5 verwiesen. Zur weiteren Abwägung der öffentlichen Belange im Zusammenhang mit der Verkehrsflächenfestsetzung gegenüber den betroffenen privaten Eigentumsbelangen wird auf Abschnitt A.III.5 - Unterpunkt „private Belange“ verwiesen.

Öffentlicher Verkehr, Fußgänger und Radfahrer

Das Bebauungsplangebiet verfügt über einen Anschluss an das Busliniennetz, das auch eine Anbindung an die S-Bahnhöfe Mahlsdorf und Kaulsdorf sowie an den Flughafen BER bietet. In geringer Entfernung befinden sich die S- und U- Bahnhöfe Kaulsdorf und Wuhletal und Elsterwerdaer Platz (Linien U 5, S 5). Damit können Benutzerinnen und Benutzer und Besucherinnen und Besucher des Plangebiets ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen von weniger mobilen Bevölkerungsgruppen entgegen. Der Verkehr auf der angrenzenden Chemnitzer Straße wird voraussichtlich durch die zulässige Bebauung gegenüber der gegenwärtigen Situation nur geringfügig erhöht.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ausbau der Chemnitzer Straße. Dadurch können normgerechte Gehwege und eine zusätzliche Querungshilfe hergestellt werden, zudem können auf dem nördlichen Abschnitt der Chemnitzer Straße erstmals Radverkehrsanlagen angelegt werden. Die Sicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer wird dadurch im Vergleich zur Bestandssituation deutlich verbessert.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan sichert die vorhandene ortstypische Bebauungs- und Nutzungsstruktur entlang der bestehenden Straßen und ermöglicht Weiterentwicklungen. Die zulässige Bebauung der brachliegenden und mittlerweile beräumten innen liegenden Plangebietsfläche trägt dazu bei, dass der Ortsteil Kaulsdorf fortentwickelt werden kann.

Zum Ausschluss negativer Auswirkungen hinsichtlich der zu sichernden Gewerbenutzungen in Verbindung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Marzahn-Hellersdorf werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen.

Eingriffsbetrachtung

Planungsrechtlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Der Bebauungsplan setzt den Umfang der möglichen baulichen Nutzung in Teilflächen über dem nach § 34 BauGB bereits zulässigen Maß der baulichen Nutzung hinaus fest. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine Eingriffsbilanzierung gutachterlich vorgenommen. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplans 10-86 und des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf beschrieben, der entsprechend der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist.

Auf Grund der besonderen Lage des Plangebietes am Übergang zum übergeordneten Grünzug der Wuhle sind die darin ermittelten Defizite durch Maßnahmen auszugleichen (s. Pkt. 6.1. Umweltbericht).

Auch werden durch die Erhaltung der Wuhle, der Kleingärten sowie des uferbegleitenden Weges und eines Teils des Baumbestands Eingriffe in orts- und landschaftsbildprägende Elemente vermieden. Es wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes eine Tiefgarage entsprechend städtebaulichem Konzept ermöglicht, so dass oberirdische Stellplätze zu Gunsten von Freiflächen minimiert werden können. Baumpflanzungen im Sinne der Gliederung von Stellplatzflächen tragen zum Ausgleich des Eingriffs bei. Des Weiteren erfolgt die Festsetzung von Flächen für eine Dachbegrünung. Aus Dachbegrünungen resultieren positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Im Rahmen des Umweltberichtes wird zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan (Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Heckenpflanzung) die Erforderlichkeit weiterer Maßnahmen außerhalb des Plangebietes dargelegt. Auf einen vollständigen Ausgleich und Ersatz im Geltungsbereich wurde unter Berücksichtigung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes zur Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums im Bebauungsplan verzichtet.

Der darüber hinaus entstehende Verlust, der nach Eingriffsbilanzierung unter Beachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet noch verbleibenden Wertpunkte von 164,2, ist unter Berücksichtigung der exponierten Lage des Plangebietes am Wuhlegrünzug nach Rücksprachen mit der Naturschutzbehörde zu monetarisieren. Die Mittel fließen langfristig in die weitere Entwicklung des Wuhletals als ökologischer Ausgleichsraum. Hierzu wurden vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung nach der ersten öffentlichen Auslegung hat sich eine leichte Verschiebung der Flächenbilanz ergeben. Das Bauland hat sich beim aktuellen Planstand Mai 2023 zulasten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten um etwa 440 m² vergrößert. Im Wesentlichen resultiert dies daraus, dass das Grundstück Alt Biesdorf 53 N, das zuvor der privaten Grünfläche Dauerkleingärten zugeordnet war, in das Baugebiet WA 1 einbezogen wurde. Kleinere Änderungen ergaben sich darüber hinaus bei der Abgrenzung des Baugebiets WA 2 zum Mischgebiet durch die Verschiebung des nördlichen Durchgangs zur Chemnitzer Straße, dadurch wurde das Mischgebiet zulasten des Baugebiets WA 2 etwas erweitert. Auf die Umweltauswirkungen der Planung hat dies jedoch nur geringfügige Auswirkungen. Daher wurde aus Gründen der Verhältnismäßigkeit von einer Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und einer Neuberechnung der Wert Punkte abgesehen.

Für die Wohnbauflächen WA 1 und auch für das Baugebiet WA3 werden im Übrigen bestandsorientierte Festsetzungen getroffen. Damit findet dort, abgesehen von der erwähnten Erweiterung des Baugebiets WA 1, kein Eingriff statt.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen bezüglich der Nutzungsmaße und der überbaubaren Flächen zum einen die Merkmale der ortsüblichen Bebauung auf, schaffen gleichzeitig aber auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des abgestimmten städtebaulichen Konzepts im Sinne einer Fortentwicklung und Schaffung einer eigenen Identität der Flächen des Planungsgebietes.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB wurde vom LDA empfohlen, im MI entlang der Straße Alt-Biesdorf zur Wahrung des kleinteiligen Charakters von Gesamtanlage „Gutshof Alt-Kaulsdorf“ und Ensemble die Höhe statt auf 57,0 m ü. NHN auf 52,0 m ü. NHN zu begrenzen (entspricht 4 Vollgeschossen Wohnen oder 3 Vollgeschossen Gewerbe). Maßgeblich für die Errichtung von Neubauten solle nach Aussage der Denkmalbehörden für die maximale Traufhöhe die Gebäudehöhe von Alt-Kaulsdorf 14 sein. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und des privaten Belangs einer wirtschaftlichen Umsetzung des Vorhabens wurde eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe nicht vorgenommen. Da die im Bebauungsplan festzusetzende Höhe von 57,0 m ü. NHN ca. der Firsthöhe von Alt-Kaulsdorf 14 entspricht, besteht nicht das städtebauliche Erfordernis der Reduzierung des festzusetzenden Nutzungsmaßes.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Belange der Wirtschaft sind dahingehend berücksichtigt, dass die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im Sinne der Schaffung langfristig räumlich ausgewogener Wirtschaftsstrukturen in Übereinstimmung mit dem ROG entlang der Chemnitzer Straße durch die Festsetzung eines Mischgebiets und der damit zulässigen Gewerbenutzung dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig werden in der wachsenden Stadt Berlin Wohnbauflächen benötigt. In Übereinstimmung mit den privaten Interessen einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen soll im Sinne des weitgehenden Erhalts und der Weiterentwicklung von gewerblich genutzten Flächen sowie der Entwicklung von Wohnbauflächen der Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan bietet für die Eigentümer bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeiten. Den privaten Belangen wird durch die Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebiets entsprochen. Allerdings wird auch in gewerbliche Nutzungen eingegriffen, indem bisher gewerblich genutzte Flächen für die Erweiterung der Chemnitzer Straße in Anspruch genommen werden. Diese Erweiterung ist vor dem Hintergrund der zu berücksichtigenden verkehrlichen Belange erforderlich: Bereits die derzeitige straßenräumliche Situation in der nördlichen Chemnitzer Straße erlaubt keine qualitätsgerechte Abwicklung des anfallenden Verkehrsaufkommens. So ist der Verkehrsraum der Chemnitzer Straße im Bereich des Plangebiets recht schmal. Die Breite

der Gehwege unterschreitet die Mindestanforderungen der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege). Radverkehrsanlagen sind nicht vorhanden, obwohl sie nach der AV Geh- und Radwege angesichts der Verkehrsbelastung auf der Chemnitzer Straße erforderlich wären. Der Knotenpunkt der B1/B5 mit der Chemnitzer Straße ist überlastet, dies gilt vor allem für den Verkehrsstrom, der aus der Chemnitzer Straße nach links in die B1/B5 abbiegt.

Im Zusammenhang mit dem Planungsziel der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Plangebiet wird ein weiterer Anstieg des Verkehrsaufkommens in diesem Bereich erwartet. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher auch, durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen die Voraussetzungen für die Herstellung normgerechter Geh- und Radwege zu schaffen sowie die Leistungsfähigkeit des Knotens Chemnitzer Straße/B1/B5 zu erhöhen, insbesondere zusätzliche Kapazitäten für Linksabbieger in die B1/B5 zu schaffen.

Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan bieten u.U. nicht die Voraussetzungen für den Erhalt aller im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Die vorhandenen Nutzungen können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen eines Mischgebiets zwar weiterhin ausgeübt werden, allerdings reduziert sich die Grundstücksfläche. Der Eingriff in das private Grundeigentum wird nach den gesetzlichen Vorschriften entschädigt. Den öffentlichen Belangen des Verkehrs sowie der Schaffung von Wohnbauflächen wird im Rahmen der Abwägung hier der Vorrang eingeräumt. Im Hinblick auf die Belange der Wirtschaft ist zu berücksichtigen, dass diese - abgesehen von der hier konkret betroffenen gewerblichen Nutzung - auch positiv berührt sind, weil von der erhöhten Leistungsfähigkeit des Knotens Chemnitzer Straße mit der B1/B5 und der Verbesserung der Verkehrsabwicklung auch der Wirtschaftsverkehr profitiert.

Über die privaten Belange der Grundstückseigentümerin hinaus sind auch die privaten Belange der umliegenden betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer zu betrachten. Das Planvorhaben wirkt sich auf die südlich angrenzenden Wohngebiete und deren Eigentümer aus.

Mit Umsetzung der Planung erhöht sich das lokale Verkehrsaufkommen. Hierzu wurde eine Verkehrsaufkommensermittlung durchgeführt. Das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen wird im Wesentlichen über die Chemnitzer Straße abgewickelt. Dadurch wird die zusätzliche Belastung der vorhandenen südlichen Wohnbereiche im Umgriff entsprechend geringgehalten.

Die geplante Erweiterung der Chemnitzer Straße wird den Verkehrsfluss im Bereich des bereits im Bestand überlasteten Knotens Chemnitzer Straße/B1/B5 verbessern. Davon profitiert auch der gewerbliche Verkehr.

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die Entwicklung des Standortes als Wohn- und Mischgebiet beruht auf der grundsätzlichen Entscheidung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, bereits vorhandene und erschlossene Siedlungspotentiale zu nutzen. Mit der Standortwahl ist verbunden, dass unberührte Flächen im Außenraum erhalten werden und negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermieden bzw. vermindert werden.

Trotz der Vorbelastungen des Landschaftsbildes (im Bereich der Lagerflächen) wird die Errichtung eines begrünten Wohnquartiers mit höheren Baumassen im Randbereich des Wuhletals als beeinträchtigend angesehen. Hinsichtlich der Punktbewertung ergeben sich daher keine Aufwertungen des Landschaftsbilds durch die stadtstrukturellen Veränderungen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die räumlich-städtebauliche Situation des Plangebietes verändert und neu geordnet. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche drei- bis viergeschossige Wohnbebauung in Teilbereichen des WA2 wirkt sich auf das Landschaftsbild aus. Dem öffentlichen Belang der Sicherung von dringend benötigten Wohnbauflächen in Berlin wurde hier der Vorrang eingeräumt und das Planungsziel der Umsetzung eines städtebaulichen Konzeptes formuliert, welches eine mehrgeschossige Bebauungsstruktur vorsieht.

Der Bebauungsplan sichert die vorhandene Wegeanbindung zum übergeordneten Grünzug.

Private Belange

Private Belange sind insoweit betroffen, dass bestehende Nutzungen überplant werden. Soweit die betreffenden Flächen im Eigentum des Grundstücksentwicklers stehen – das betrifft das Baugebiet WA 2 und den überwiegenden Teil des Mischgebiets – ist darauf zu verweisen, dass er von der Planung profitiert, indem neue Baurechte geschaffen werden. Seine Belange sind durch die Planung daher positiv betroffen.

Die Festsetzungen für die Baugebiete WA 1 und WA 3 erfolgen bestandsorientiert. Die vorhandenen Wohnnutzungen werden planungsrechtlich gesichert. Daher ergeben sich auf die privaten Belange der dortigen Eigentümer keine nachteiligen Auswirkungen. Im Baugebiet WA 1 werden teilweise neue Baurechte geschaffen, (Grundstück Nr. 53N auf Flurstück 8080). Damit wird einer Anregung des dortigen Eigentümers aus der öffentlichen Auslegung entsprochen. Die Erschließung der Grundstücke im Baugebiet WA 1 wird neu geordnet. Sie verläuft zukünftig nicht mehr durch die Kleingartenanlage, sondern über private Erschließungsflächen im Baugebiet WA 2. Zugunsten der Grundstücke im Baugebiet WA 1 wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist. Auch dies bedeutet eine Verbesserung im Vergleich zur bisherigen Situation.

Nachteilig von der Planung betroffen ist der Eigentümer der Flurstücke 45 und 46 im zukünftigen Mischgebiet. Diese Flurstücke werden aktuell gewerblich genutzt. Sie werden teilweise für die Erweiterung der Chemnitzer Straße in Anspruch genommen. Damit verbunden ist die Notwendigkeit, die dort vorhandenen, derzeit gewerblich genutzten Gebäude zu beseitigen. In der Abwägung überwiegen die öffentlichen Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung das Interesse der Eigentümer an einer fortgesetzten Nutzung ihrer Grundstücke im bisherigen Umfang. Der Ausbau der Chemnitzer Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist im Sinn einer gesicherten Erschließung, der erforderlichen Verkehrssicherheit und unter Berücksichtigung des Mobilitätsgesetzes erforderlich. Dies ergibt sich aus der bereits heute bestehenden hohen Belastung und den Ergebnissen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung. Die Notwendigkeit des Ausbaus der Chemnitzer Straße wurde gutachterlich mehrfach bestätigt, zuletzt in einer verkehrstechnischen Untersuchung vom 22. März 2023. Die Verbreiterung ist von öffentlichem Interesse und überörtlicher Bedeutung, da es sich bei diesem Abschnitt der Chemnitzer Straße innerhalb des Siedlungsgebietes um einen hoch frequentierten Bereich mit Kreuzung zur B1/B5 handelt.

Mit dem Bebauungsplan werden die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Chemnitzer Straße unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestmaße zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit festgesetzt. Die geplante Breite der öffentlichen Verkehrsflächen der Chemnitzer Straße berücksichtigt im Sinne der gesicherten Erschließung die erforderlichen Funktionen innerhalb des Straßenraumes unter dem Aspekt der Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Dies beinhaltet die Führung durchgängiger Rad- und Fußwege und die Herstellung einer zusätzlichen Querungshilfe für Fußgängerinnen und Fußgänger. Hierfür ist die Inanspruchnahme zusätzlicher privater Grundstücksflächen durch das Land Berlin in dem festgesetzten Umfang erforderlich.

Diese Planung bedeutet einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte des Eigentümers der Flurstücke 45 und 46. Dies wird nicht verkannt, ist aber unvermeidbar. Ein Bebauungsplan regelt die Bodennutzung. Wenn die Abwägung aller Belange – wie in diesem Fall – zu dem Ergebnis führt, dass bisher private Flächen für öffentliche Zwecke benötigt werden, besteht das Erfordernis, in private Eigentumsrechte einzugreifen. Das BauGB lässt einen Eingriff in Eigentumsrechte ausdrücklich zu, soweit dies den Anforderungen des Abwägungsgebotes und insbesondere dem Gebot der Verhältnismäßigkeit entspricht.

Dabei berührt der Bebauungsplan die Zulässigkeit der bestehenden Nutzungen, soweit sie aufgrund formeller oder/und materieller Legalität bestandsgeschützt sind, zunächst einmal nicht. Bisher legale Nutzungen können im Rahmen des Bestandsschutzes weiter ausgeübt werden. Dies betrifft auch diejenigen Teile des Grundstücks, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind. Eine Nutzung des Grundstücks im bisherigen Umfang und in der bisherigen Intensität ist im Rahmen des Bestandsschutzes weiterhin solange möglich, bis der Bebauungsplan umgesetzt wird, d.h. die betreffenden Flächen in

Anspruch genommen werden. Der Bebauungsplan regelt vielmehr, dass auf den festgesetzten Flächen, keine anderen Nutzungen als die festgesetzten Nutzungen mehr neu (geändert, nutzungsgeändert, erweitert) errichtet/entwickelt werden dürfen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Eigentümerin allerdings voraussichtlich von den Rechtswirkungen des § 32 BauGB betroffen sein, was sie darin einschränkt, wertsteigernde Maßnahmen auf den von der Verkehrsflächenfestsetzung betroffenen Flächen vorzunehmen. Ferner kann die Verkehrsflächenfestsetzung zu negativen wertmäßigen Auswirkungen für die betroffenen Flächen führen, da auf diesen Flächen künftig keine Nutzungen mehr möglich sind, die dem Zweck der festgesetzten Verkehrsfläche entgegenstehen und somit ggf. gegenwärtig als Bauland genutzte/nutzbare Flächen zu Verkehrsflächen herabgezogen werden. Darüber hinaus werden die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebs eingeschränkt. Eine Entwicklung des Gewerbes hin zu einem das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetrieb durch Intensivierung der das Wohnen wesentlich störenden gewerblichen Aktivitäten oder Umorientierung in diese Richtung ist mit der Festsetzung eines Mischgebietes zukünftig auch auf den Grundstücksflächen nicht mehr möglich, die nicht von der Verkehrsflächenfestsetzung betroffen sind, sondern von der beabsichtigten Mischgebietsfestsetzung erfasst werden. Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass im Südosten des Geltungsbereichs bereits eine schutzwürdige Wohnnutzung besteht, auf die der Betrieb auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans Rücksicht zu nehmen hätte.

Etwaige Auswirkungen auf die Betriebsabläufe sind hingegen nicht unmittelbare Folgewirkung der Bebauungsplanfestsetzung, denn die bisherige Grundstücksnutzung ist, soweit sie bestandsgeschützt ist, zunächst einmal weiter zulässig. Gleichwohl werden diese Folgewirkungen in die Abwägung mit eingestellt.

In die Abwägung eingestellt werden außerdem die Belange des Einwenders am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb hinsichtlich der Ausübung und der Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes über den Bestandsschutz hinaus. Insoweit ist im Rahmen der Abwägung geprüft worden, ob der Gewerbebetrieb in seinem geschützten Bestand mit der Festsetzung eines Mischgebiets vereinbar ist und ob mischgebietsverträgliche Umstrukturierungen oder Veränderungen des Gewerbebetriebes möglich sind. Der Gewerbebetrieb auf dem Flurstück 45/46 übt im Wesentlichen einen Baugeräte- und Maschinenverleih - und Service im Rahmen einer entsprechenden Baugenehmigung für das Grundstück Chemnitzer Straße 10 aus. Nach erfolgter Prüfung wird eingeschätzt, dass es sich bei dem Betrieb des Einwenders um einen Betrieb handelt, der das Wohnen nicht wesentlich stört und deshalb auch im zur Festsetzung beabsichtigten Mischgebiet zulässig ist. Die Einzelfallprüfung hinsichtlich des Gewerbebetriebes des Einwenders hat ergeben, dass dieser - abgesehen vom ohnehin für diesen Betrieb bestehenden Bestandsschutz - mischgebietsverträglich ist.

Dem Land Berlin ist die Nutzungssituation der Grundstücke ebenso bekannt, wie Umfang, Schwere und Gewicht der Betroffenheit des Eigentumsbelangs sowohl in Bezug auf das

Grundstück als auch in Bezug auf die ausgeübte Nutzung. Insofern ist die Betroffenheit des Einwenders hinsichtlich seines Eigentums und der darauf ausgeübten betrieblichen Nutzung als erheblich zu bewerten. Das ändert aber nichts daran, dass die Inanspruchnahme von Teilen seines Grundstücks für verkehrliche Zwecke erforderlich ist. Eine solche erhebliche Einschränkung der Rechte des Einwenders ist im Rahmen des Bebauungsplans nur dann abwägungsgerecht, wenn die dennoch für die beabsichtigte Planung streitenden Belange einem legitimen Zweck dienen, die Planung zur Erreichung des legitimen Zwecks geeignet, erforderlich und im Sinne der Verhältnismäßigkeit auch angemessen ist und in diesem Sinne Belange von (noch) größerem Gewicht die Einschränkung der betroffenen Eigentumsbelange rechtfertigen. Hinsichtlich des legitimen Zwecks, der Geeignetheit, Erforderlichkeit und Angemessenheit bzw. Verhältnismäßigkeit der Verkehrsflächenfestsetzung wird auf die Ausführungen in Kap. A.III.4.5 verwiesen.

Soweit Einschränkungen im Hinblick auf die weitere Ausübung des bestehenden Gewerbebetriebes geltend gemacht werden, ist auch die Mischgebietsfestsetzung als rechtmäßig und in der Gesamtschau der Auswirkungen auf den Einwender insbesondere als verhältnismäßig zu bewerten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die MI-Festsetzung nichts an der derzeitigen Nutzung ändert, soweit diese genehmigt ist bzw. Bestandsschutz genießt. Auch darüber hinaus bleibt dem Einwender noch eine Entwicklung möglich. Zwar lässt eine MI-Festsetzung in bspw. immissionsrechtlicher Hinsicht weniger Entwicklungsmöglichkeiten als bspw. ein faktisches oder festgesetztes Gewerbegebiet. Dem Einwender eröffnen sich aber neben der „Weiternutzung“ der bestandsgeschützten Nutzung auch qualitativ neue Entwicklungsmöglichkeiten in einem Mischgebiet. Darüber hinaus erlauben die beabsichtigten B-Plan-Festsetzungen gegenüber dem Bestand die Intensivierung eines -mischgebietsverträglichen - Nutzungsmaßes. Soweit in der Beurteilung der positiven und negativen Einflüsse auf die Rechte des Einwenders (negative) Beeinträchtigungen verbleiben, sind auch diese durch überwiegende öffentliche Belange (insbesondere Wohnungsbedarf) gerechtfertigt. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, dringend benötigten Wohnraum in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Er ist geeignet dieses legitime Ziel zu befördern und in diesem Bereich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange auch das mildeste, zweckdienliche, erforderliche Mittel hierzu. In der Gesamtschau der Auswirkungen ist auch die MI-Festsetzung im Hinblick auf die betroffenen Belange des Eigentümers verhältnismäßig und insoweit zulässig.

Die Festsetzung von Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche im Bereich privater Grundstücksflächen kann Entschädigungsansprüche bzw. Übernahmeansprüche auslösen. Die Einstellung entsprechender finanzieller Mittel hierfür sowie für den erforderlichen Grundstückserwerb privater Flächen im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Inhalte des Bebauungsplans zielen auf eine Bestandssicherung unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen funktionellen Entwicklung am Standort, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und den Schutz und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen ab. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Fläche für den Wohnungsbau und Gewerbe können die städtebaulichen Missstände im Bereich und die städtebaulichen Unzulänglichkeiten im Umfeld dieser Liegenschaft beseitigt und die Brachflächen reaktiviert werden. Auf diese Weise kann das Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken somit zu der Stadtentwicklung in Marzahn-Hellersdorf beitragen. Die planerischen Festsetzungen zum Nutzungsmaß und zu den überbaubaren Grundstücksflächen gewährleisten eine Integration des Wohn- und Gewerbequartiers in das städtebauliche Umfeld.

Die verschiedenen Belange der Wohnbedürfnisse erfahren durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sowie als Mischgebiet die angemessene Gewichtung. Das Plangebiet bietet der Bevölkerung Baupotenziale in einer städtebaulich integrierten Lage und in räumlicher Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr. Das Plangebiet trägt zur Wohnraumversorgung der Stadt bei. Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einem mit dem Bezirk abgestimmten städtebaulichen Konzept, welches in geeigneter Weise den Anforderungen an die städtebauliche Prägung der Umgebung sowie an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung trägt und gleichzeitig den funktionell-räumlichen Nutzungsansprüchen gerecht wird. Gemäß dem vorliegenden, abgestimmten städtebaulichen Konzept soll je nach Aufteilung eine Mischung aus Mehrgeschosswohnungsbauten und Reihenhäusern entstehen, sodass ein breites Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geschaffen wird. Auch wenn durch die geplanten Festsetzungen Einschränkungen in Bezug auf die Schaffung von Arbeitsstätten nicht auszuschließen sind, so entspricht die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Chemnitzer Straße dem Grundsatz der Raumordnung. Hiernach sind ausgeglichene soziale, infrastrukturelle, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben. In diesem Sinne wird hier insbesondere der Erhalt von Flächen für eine gewerbliche Nutzung im Einklang mit dem Planungsziel der Schaffung von Wohnraum durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt.

Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums und die Sicherung eines Mischgebietes im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden grundsätzlich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt, das Angebot am Wohnungsmarkt wird erweitert. Durch den Bebauungsplan wird die Voraussetzung zur Errichtung von 30 % geförderten Mietwohnungen planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus soll auch die Möglichkeit

eingerräumt werden, für unterschiedliche Zielgruppen Wohnraum zu realisieren und damit die soziale Mischung zu erreichen.

Die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet wird mit den im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken Chemnitzer Straße 10 und 14 als vereinbar gesehen. Entsprechend schalltechnischer Untersuchung (ISU-Plan, Schalltechnische Untersuchung, Juni 2025) befinden sich im Untersuchungsraum entlang der Straße Alt-Kaulsdorf und der Chemnitzer Straße einzelne Gewerbebetriebe, die jedoch entweder in ausreichend großer Entfernung zum Geltungsbereich liegen (pitstop 140 m, Fliesenparadies 90 m) oder keine lärmrelevanten Quellen darstellen (Angelspezi XXL Berlin, Kratzbaumland). Dies gilt ebenfalls für den Baugeräteverleih auf den Grundstücken Chemnitzer Straße 10 und Chemnitzer Straße 14. Des Weiteren sind im Bebauungsplan nur Nutzungen im Mischgebiet zulässig, die gemäß BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Hinsichtlich des derzeit gewerblich genutzten Grundstücks Chemnitzer Straße 10 und 14 können nachteilige Auswirkungen auf Arbeitsstätten nicht ausgeschlossen werden, da Teile des Betriebsgeländes als Verkehrsfläche für die Erweiterung der Chemnitzer Straße überplant werden und das Betriebsgrundstück in seiner Größe eingeschränkt wird. Auf die Ausführungen in Abschnitt A.III.5 zur Abwägung der privaten Belange wird verwiesen.

Der Bebauungsplan folgt dem Prinzip des Trennungsgrundsatzes, nachdem zur Umsetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Flächen (z.B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere auf sensible Nutzungen, wie Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise sollten entlang einer Störungsquelle, wie z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße, zuerst Industrie- oder Gewerbegebiete angesiedelt werden. An diese sollten sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete) anschließen und erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten differierender Nutzungen kann eine weitestgehend konfliktfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten bzw. Nutzungskategorien generiert werden. Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Der Bebauungsplan 10-86 berücksichtigt diese Aspekte und trägt in Verbindung mit den festgesetzten ausgleichenden Maßnahmen (Immissionsschutz, Begrünung usw.) dazu bei, dass geplante und vorhandene Nutzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sowie mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang gebracht sind.

Die Festsetzungen zum Lärmschutz werden in Kap. III.4.4 der Begründung erläutert.

In einem Fall kommt es infolge der Planung zu einem Anstieg der Lärmpegel an einem Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereichs, bei dem die Lärmbelastung bereits in der

Bestandssituation über der Vermutungsgrenze der Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)) liegen. Dies betrifft das Gebäude Chemnitzer Straße 19. Die Lärmbelastung nachts liegt dort aktuell bei 63 dB(A) im EG und 62,4 dB(A) im 1. OG, sie nimmt infolge der Planung prognostisch um 0,2 dB(A) zu. Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kap. III 4.4 unter der Überschrift „Auswirkungen der Planung auf Wohnnutzungen außerhalb des Geltungsbereichs“ auf S. 126ff.

2. Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Lage des Plangebiets an der Bundesstraße B1/B5 und der Chemnitzer Straße ist eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung (Untersuchungen zur Verkehrserschließung des B-Plangebietes Nr. 10-86 „Chemnitzer Straße in Berlin-Kaulsdorf, I.B.S., 12.02.2021) fließen in den Bebauungsplan mit ein. Insbesondere wurde mit dem Gutachten nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit eine zusätzliche Anbindung des Wohngebietes von der Chemnitzer Straße in Höhe der Straße Am Niederfeld für den Individualverkehr auszuschließen ist. Es ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Erschließung eine zusätzliche Belastung des Nebennetzes ausgeschlossen werden kann. Durch die vorgesehene innere und äußere Erschließung mit dem direkten Anschluss aller oberirdischen und unterirdischen Zufahrten an das übergeordnete Wegenetz werden Störungen der benachbarten Wohnnutzungen weitgehend vermieden. Die ausschließlich der Wohngebieterserschließung dienenden privaten Erschließungsflächen sind zur Erzeugung von Durchgangsverkehr nicht geeignet. Durch einen Verkehrsabfluss über die Mosbacher Straße sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten, da der Verkehr ausschließlich aus der zulässigen Wohnnutzung resultiert. Zudem ist die Entstehung von wohnungsbezogenem Erschließungsverkehr durch die beabsichtigte Errichtung von Tiefgaragenplätzen entsprechend städtebaulichem Konzept zu minimieren.

Die geplanten Dimensionierungen der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen die erforderlichen Funktionen innerhalb des Straßenraums Chemnitzer Straße unter dem Aspekt der Gewährleistung der Verkehrssicherheit, die Führung durchgängiger Rad- und Fußwege. Die Verkehrsfläche der Chemnitzer Straße wird erweitert. Dadurch erhöht sich die Leistungsfähigkeit des bereits im Bestand überlasteten Knotens Chemnitzer Straße mit der B1/B5. Die Situation für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer wird durch die Herstellung normgerechter Gehwege und Radverkehrsanlagen sowie einer zusätzlichen Querungshilfe im Bereich der Bushaltestelle deutlich verbessert. Daher wirkt sich die Planung auf die Belange des Verkehrs positiv aus. Für diese Erweiterung wird es erforderlich, in privates Grundeigentum einzugreifen. Vermögensnachteile der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sind gegebenenfalls bei Erwerb der Flächen finanziell zu entschädigen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt die Neuordnung der Erschließungssituation für die nördlich der Kleingartenanlage befindlichen Grundstücke Alt-Biesdorf 53K,L,M,N

(Baugebiet WA 1) über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das durch das Baugebiet WA 2 verläuft.

Die Festsetzung dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Benutzerinnen und Benutzer, Besucherinnen und Besucher und Unternehmensträger des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sichert die Erschließungsrechte für diese Grundstücke über den innenliegenden Bereich des Plangebietes an das öffentliche Straßenland. Da für die Grundstücke Alt-Biesdorf 53K,L,M,N weder durch eine öffentliche Straße noch durch eingetragene Baulasten eine Erschließung gesichert ist, ist diese Festsetzung erforderlich als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit einer zukünftigen Bebauung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes. Da die private Kleingartenanlage durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, kann eine Erschließung, wie sie derzeit besteht, über diese Fläche nicht mehr gewährleistet werden. Um auch weiterhin eine Erschließung der Bestandsgrundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gewährleisten zu können und da eine Erschließung von der Straße Alt Kaulsdorf (Bundesstraße B1/B5) aufgrund der vorherrschenden Topographieverhältnisse nicht möglich ist, wird die Erschließung über ein Geh-, und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzerinnen und Benutzer, Besucherinnen und Besucher und Unternehmensträger (u.a. zur Gewährleistung der Abfallbeseitigung) ausgehend von der Chemnitzer Straße über die Mosbacher Straße gesichert. Die Erschließung des Wohngebiets WA 1 über das Gebiet WA 2 mit Anbindung an die Mosbacher Straße wird auch deshalb gewählt, weil dort - neben der Tiefgaragenausfahrt - die einzige Anbindung möglich ist, an der alle Fahrrichtungen zugelassen werden können. Die Zufahrt in Höhe des Grundstücks Chemnitzer Straße 20 (Flurstück 1759/53) kann ergänzend als Einfahrt für den Verkehr aus Richtung Norden genutzt werden.

3. Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen

Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebiets werden eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen.

Im Untersuchungsraum befinden sich keine freien Platzkapazitäten zur Deckung des erhöhten Bedarfs an Kita und Grundschulplätzen für die Sicherung des zusätzlich zum bestehenden Baurecht entstehenden Bedarfs.

Im städtebaulichen Vertrag und nach Abschluss des ersten Nachtrages zum städtebaulichen Vertrag wird eine zulässige wohnungsbezogene Geschossfläche von 27.447 m² zugrunde gelegt (davon 26.659 m² Geschosswohnungen und 788 m² individuelles Wohnen), für die Planungsrecht neu geschaffen wird. Nach den rechnerischen Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ergibt sich der folgende Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur:

Tabelle 19 Bedarfsermittlung soziale Infrastruktur (Toolberechnung 11.11.2025)

Wohneinheiten (WE)	27.447 m ² GF / 100 m ² GF je WE	275 WE
Einwohner (EW)	275 WE x 2 EW	550 EW
Kita-Plätze	550 EW x 7 % x 70 % Versorgungsgrad	27 Plätze
Grundschulplätze	550 EW x 6 % x 90 % Strukturquote	30 Plätze

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zu einer Kostenübernahme für Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur, d.h. er übernimmt die Kosten für die Herstellung von 30 Grundschulplätzen.

Die Grundschulplätze werden im Rahmen der geplanten Erweiterung der Kapazität der Franz-Carl-Achard-Grundschule in der Bezirksregion Kaulsdorf abgelöst.

Damit ist die anteilige Kostenübernahme der Vorhabenträgerin für den von ihrem Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarf gesichert.

Gemäß Vereinbarungen im Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag realisiert der Vorhabenträger innerhalb des Plangebietes auf der Fläche A2 eine Kindertageseinrichtung für 10 Plätze.

Die langfristige Versorgung des Gebietes mit weiterer sozialer Infrastruktur (z.B. Spielplatzflächen) ist aufgrund bestehender bezirklicher Planungen außerhalb des Plangebietes gesichert. Hierzu vgl. Abschnitt AI.3.6 und 4. der Begründung.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Bedarf an Spielplatzflächen kann innerhalb des Plangebietes gedeckt werden.

Darüber hinaus sind Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke entsprechend BauNVO sowohl in Mischgebieten als auch in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, so dass die Errichtung solcher Einrichtungen im Geltungsbereich planungsrechtlich unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen möglich wäre.

4. Auswirkungen auf die Finanz- und Haushaltsplanung

Zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans muss die Finanzierung für die Realisierung der Planung (Investitionskosten) noch nicht abschließend nachgewiesen sein. Es müssen jedoch die Mittel beschaffbar sein, die unmittelbar aus der Festsetzung folgen

(z.B. zur Erfüllung eines -berechtigten - Entschädigungs- oder Übernahmeanspruchs für bestimmte Flächen). Weitere Haushaltsmittel müssen erst bei entsprechender Bedarfslage bereitgestellt werden, die Bereitstellung muss jedoch bei der Beschlussfassung positiv prognostiziert werden können. Der Anteil der Kosten, der sich als (reine) Investitionskosten (Planungs- und Baukosten für die Herstellung der Verkehrsanlagen) darstellt, muss nicht unmittelbar nach Festsetzung des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen. Diesbezüglich wird der Bezirk Marzahn-Hellersdorf die Investitionskosten in ihren Haushalt für die beabsichtigte Straßenbaumaßnahme einstellen.

Entschädigungs- und Übernahmeansprüche können grundsätzlich bereits mit Festsetzung des Bebauungsplanes entstehen und auch geltend gemacht werden. Hinsichtlich dieser Kosten(risiken) müssen die entsprechenden Mittel bereits zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes beschaffbar sein.

Erforderlich wird die Berücksichtigung der Kosten im Bezirkshaushalt als Voraussetzung für die Realisierung der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche im Bereich Erweiterung Chemnitzer Straße.

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurden durch das bezirkliche Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Kataster und Vermessung, im Rahmen einer gutachterlichen Ermittlung zu den haushaltsmäßigen Auswirkungen der Planung die (damals) aktuellen Werte ermittelt, die für den Ankauf oder die Übernahme der i.S.d. Planung notwendigen festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Im Ergebnis waren zu diesem Zeitpunkt finanzielle Mittel für Grundstückserwerb in Höhe von ca. 2, 2Mio € für die Festsetzung der im Bebauungsplan zu sichernden öffentlichen Verkehrsflächen ermittelt worden. Hierin waren ausschließlich die Kosten für den Grunderwerb (und den Rückbau der aufstehenden und für die Realisierung der Verkehrsfläche zu beseitigenden Bebauung) enthalten. Eine mögliche Veränderung dieser ermittelten Summe entsprechend der Preisentwicklung für Grundstücke ist zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Sicherung erforderlicher öffentlicher Verkehrsflächen zur Gewährleistung der Verkehrsfunktion ist derzeit noch der Erwerb zusätzlicher privater Grundstücksflächen durch das Land Berlin im Bereich Chemnitzer Straße erforderlich. Für den Fall, dass ein Versuch des freihändigen Erwerbs scheitert, ermöglicht der Bebauungsplan, das Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB auszuüben. Sofern der freihändige Erwerb nicht möglich ist, bleibt als ultima ratio die Enteignung, sofern das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann. Hierfür wäre eine Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung in einem Enteignungsverfahren bemisst sich nach dem Verkehrswert, der im Enteignungsverfahren aktuell neu ermittelt und entsprechend festgesetzt werden würde. Es könnte ein abweichender, höherer Wert in der Enteignungsentscheidung festgestellt werden.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf ist bereit und in der Lage, die gegebenenfalls von der Enteignungsbehörde festzusetzende Entschädigung zu tragen.

Die Festsetzung von Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche auf ursprünglich privaten Grundstücksflächen kann einen Entschädigungsanspruch bzw. Übernahmeanspruch auslösen. Die finanziellen Mittel für den Grunderwerb in Höhe von 2,2 Mio. Euro werden in der Investitionsplanung 2025 - 2029 im Rahmen der pauschalen Zuweisung im Haushaltsjahr 2026 vorsorglich eingeordnet. Weitere finanzielle Bedarfe werden durch das Stadtentwicklungsamt mit der Haushaltsplanaufstellung 2026/2027 ff. angemeldet.

Eine abschließende Behandlung des Planungsschadenrechts nach §§ 39 bis 44 BauGB, also insbesondere von Entschädigungs- und Übernahmefolgen, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hält aufgrund der Festsetzung von Verkehrsflächen im Bereich der Chemnitzer Straße Entschädigungs- oder/und Übernahmeansprüche der privaten Eigentümer für möglich. Gleichwohl soll im Rahmen der Abwägung an den Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten werden, weil diesbezüglich die Allgemeinwohlbelange die Belange der privaten Eigentümer überwiegen.

Die Entstehung von Entschädigungsansprüchen auf Grund der Begründung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bebauungsplan gemäß § 41 Abs. 1 BauGB zur Gewährleistung der öffentlich-rechtlichen Erschließung für den Bereich WA 1 prinzipiell nicht auszuschließen. Diese sind jedoch gemäß § 40 Abs. 2 BauGB derzeit nicht erkennbar. Die wirtschaftliche Nutzung der mit dieser Festsetzung belegten Flächen durch den Eigentümer wird nicht in Frage gestellt. Wie im städtebaulichen Konzept vorgesehen, kann diese Fläche als private Erschließungsflächen für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes gemäß Bebauungsplan genutzt werden.

Infrastrukturfolgekosten entsprechend „Berliner Modell“

Weitere mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans verbundene Kosten wurden als planergänzende Vereinbarungen zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger im Rahmen des zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Berlin abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages auf der Grundlage des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung getroffen. Insbesondere betrifft dies die fristgerechte Umsetzung der Maßnahmen zur Sicherung der sozialen Infrastruktur. Die zu Beginn des Verfahrens vereinbarte fristgebundene Errichtung einer Kita am Standort Ulmenstraße 12 durch das Land Berlin zur Sicherung der Kitaversorgung des Plangebietes wurde aufgrund der nochmaligen Prüfung der Versorgungssituation der Region mit Kitaplätzen durch die im Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag geschlossenen Vereinbarungen aufgehoben. Nunmehr wurde vereinbart, zur Sicherung der Versorgung im Kitabereich seitens des

Vorhabenträgers, eine Einrichtung im Umfang von 10 Plätzen innerhalb des Plangebietes zu errichten.

Hinsichtlich der Grundschulplätze hat sich das Land Berlin im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Franz-Carl-Achard Grundschule um 72 Plätze zu erweitern, wovon die Projektträgerin die Kosten für 30 Grundschulplätze trägt. Hierfür wurde eine Frist zur Fertigstellung von 5 Jahren ab der bezugsfertigen Herstellung von fünfzig Prozent der im Vertragsgebiet geplanten Wohnungen vereinbart.

V. Verfahren

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden über die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 5 AGBauGB informiert. Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans 10-86 wurden von der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 7. April 2016 gegen die Planungsabsicht keine Bedenken geäußert.

Regionalplanerische Festlegungen des FNP werden nicht berührt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da mit der Straße B1/B5 und der Chemnitzer Straße als übergeordnete Straßenverbindungen gem. Absatz 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt sind. Darüber hinaus ist der Entwurf des Bebauungsplans wegen seiner Eigenart von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und berührt somit dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AG BauGB. Die Entwickelbarkeit aus dem FNP ist im weiteren Verfahren nach Konkretisierung der Planungsziele abschließend zu prüfen. Dies betrifft insbesondere die Darstellung von Flächen als W4 mit landschaftlicher Prägung.

2. Aufstellung des Bebauungsplans

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 26.07.2016 für das Gelände zwischen Alt-Biesdorf, Alt-Kaulsdorf, Chemnitzer Straße, Mosbacher Straße und Wuhle die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung 10-86 beschlossen. Die BVV erhielt Kenntnis am 13.09.2016 mit der Drucksache (Drs. 2440/VII). Der Beschluss des Bezirksamtes vom 26.07.2016 über die Aufstellung des Bebauungsplans 10-86 wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 33 vom 12.08.2016 auf Seite 2064 bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Bebauungsplanverfahren 10-86 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom 31. Oktober 2016 bis einschließlich 2. Dezember 2016 unterrichtet. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Bekanntgabe des Zeitraums der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in einer Tageszeitung (Berliner Zeitung). Während des Zeitraums der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Bereitstellung der Informationen im Internet. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen schriftliche Äußerungen ein.

Entwurf zum Bebauungsplan 10-86

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung

- der Sicherung von Flächen für den Erhalt vorhandener gewerblicher Nutzungen,
- der Sicherung einer gebietsverträglichen Entwicklung von Wohnflächen bei Sicherung einer hohen Wohnqualität entsprechend den Zielen des FNP Berlin,
- der Sicherung der ortstypischen, von Bebauung freigehaltenen Vorgartenbereiche entlang öffentlicher Verkehrsflächen,
- der Sicherung und Entwicklung der ortstypischen Grünstrukturen und Gartenbereiche entlang der Wuhle.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 - 8 BauGB umgesetzt werden:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Straßenbegrenzungslinien zur Definition des öffentlichen Straßenraums,
- Baugrenzen und
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Bereich zwischen Wuhle und Chemnitzer Straße das Maß der baulichen Nutzung durch die Nutzungsabgrenzungen differenziert werden. Inhalt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 2) war neben dem Entwurf zum Bebauungsplan des Bezirksamtes der bereits zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes (BA-Vorlage Nr. 1234/IV) vorliegende Konzeptentwurf des Büros STADTLANDPROJEKTE.

Schwerpunkte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren

- 1. Dem vorgestellten Entwurf zum Bebauungsplan wurde in den eingereichten Stellungnahmen widersprochen, da für drei Parzellen mit kleingärtnerischer Nutzung, ausgehend von der Mosbacher Straße, das Ziel einer möglichen Wohnnutzung und Erschließungsstraße dargestellt wurde. Zum Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung wurde vom Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin - Hellersdorf e.V. eine Verlagerung der Wohnnutzung auf die als „private Grünfläche“ im Entwurf dargestellte Fläche vorgeschlagen.*

Der Belang wurde berücksichtigt.

Geltendes Planungsrecht ist der § 34 BauGB, der für die kleingärtnerisch genutzten drei Parzellen im Bereich der Mosbacher Straße auch eine Nutzung für Wohnen aufgrund der

Typik der näheren Umgebung zulässt. Im Bebauungsplanverfahren sind grundsätzlich gem. § 1 Abs. 5 BauGB zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Insbesondere der Tatbestand des Privateigentums und die Lage dieser drei gärtnerisch genutzten Flächen sind Grundlagen des Abwägungsprozesses.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Festsetzung von Wohnbauflächen auf Grund des bestehenden dringenden Bedarfes. Insbesondere soll die Voraussetzung für eine verdichtete Bebauungsmöglichkeit auf privaten Grundstücksflächen geschaffen werden. Darüber hinaus geht das Ziel des Bebauungsplanes von der planungsrechtlichen Sicherung aller landeseigenen kleingärtnerisch genutzten Flächen entlang des übergeordneten Grünzuges der Wuhle aus und sichert damit seine städtebauliche Qualität und die Funktion als übergeordneter Grünzug. Das Erfordernis der Inanspruchnahme privater Flächen, auf denen sich die drei Parzellen befinden, ist im Sinne des Erhalts des übergeordneten Grünzuges der Wuhle nicht gegeben.

Im weiteren Verfahren wurde durch das Bezirksamt am 28.09.2017 ein Workshop durchgeführt, an dem auch der Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf beteiligt war. Es wurde durch den privaten Eigentümer die Bereitschaft erklärt, im Zusammenhang mit der weiteren konzeptionellen Planung und dem angestrebten weiteren Erwerb von Grundstücksflächen Verlagerungsmöglichkeiten für die drei kleingärtnerisch genutzten Parzellen zu prüfen.

Nach Vorstellung einer Planungskonzeption im Mai 2018 wurde durch den privaten Eigentümer erklärt, dass der Erhalt dieser drei Parzellen im Rahmen der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks nicht vorgesehen ist. Landeseigene Flächen stehen nicht für eine Verlagerung zur Verfügung.

2. Es wurde der vorgeschlagenen Erschließungsmöglichkeit von Wohnbauflächen über die Mosbacher Straße widersprochen. Neben der Beeinträchtigung der Wohnnutzung der Grundstücke Chemnitzer Straße 34, 36 mit nach Westen ausgerichteten Wohn- und Schlafräumen durch Verkehrslärm wird die Nutzung der zusätzlichen Verkehrsfläche als Stauumfahrung Chemnitzer Straße/Alt Kaulsdorf bei hohem Verkehrsaufkommen sowie die Schaffung einer weiteren Erschließung der Verbrauchermärkte befürchtet.

Die beabsichtigte Straße zur Mosbacher Straße würde zum Verlust der bestehenden Grünverbindung zwischen Wuhle und Chemnitzer Straße führen.

Dem Belang wurde nicht gefolgt.

Nach Aussage des zuständigen Fachamtes ist ein Anschluss an die Mosbacher Straße zur Umsetzung des Planvorhabens notwendig, da die geplante Verkehrsfläche in Verlängerung

der Straße Am Niederfeld nicht den verkehrlichen Anforderungen zur Sicherung der Erschließung der gesamten Fläche genügt. In dem im Rahmen der Bürgerbeteiligung als Stellungnahme vorgebrachten Gutachten wird diese zusätzliche Erschließungsmöglichkeit über die Mosbacher Straße empfohlen vor allem zur Entlastung des Verkehrsknotenpunktes an der Kreuzung Chemnitzer Straße/Am Niederfeld auch in Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt (SGA). Des Weiteren könnten Dienstleistungsfahrzeuge, wie Müllabfuhr etc., ohne komplexe Wendemanöver eine Einfahrt und eine Ausfahrt nutzen.

Die Funktion dieser im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellten privaten Erschließungsfläche besteht vor allem in der Anbindung der zukünftigen möglichen Wohnbebauung. Somit wird vorwiegend Anliegerverkehr erzeugt. Bis auf Anwohnerinnen und Anwohner wird ein zusätzlicher Durchgangsverkehr durch die geplante Verkehrsführung ausgeschlossen. Dementsprechend sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm zu erwarten.

Die Befürchtung der Schaffung einer weiteren Erschließung der Verbrauchermärkte wird nicht geteilt, denn es war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Festsetzung des Bebauungsplanes beabsichtigt, die zukünftigen Verkehrsflächen durch einen Fußweg voneinander zu trennen, sodass eine Durchfahrt zu den vorhandenen Verbrauchermärkten für den Autoverkehr nicht möglich wäre.

Unter Berücksichtigung der vom Büro Kohl Architekten im Auftrag des Eigentümers im Mai 2018 vorgestellten Bebauungskonzeption soll nunmehr die Überarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan erfolgen. Öffentliche und private Verkehrsflächen werden im Plangebiet entsprechend dem derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren ist sicherzustellen, dass durch die Verbrauchermärkte kein zusätzlicher Verkehr in das zukünftige Wohngebiet erzeugt wird.

Die Mosbacher Brücke wird nach Aussage des zuständigen SGA für Kfz-Verkehr zukünftig geschlossen werden. Somit ist die Anbindung des Grünzuges der Wuhle als Rad- und Fußweg gewährleistet. Die Anbindung der privaten Erschließungsfläche an die Mosbacher Straße ist gemäß Bebauungsplan nur für den Anliegerverkehr zur Anbindung der neu entstehenden Bebauung an einen vorhandenen Straßenraum vorgesehen. Der vorhandene Charakter der bestehenden Grünverbindung zwischen dem Landschaftsraum der Wuhle und der Chemnitzer Straße bleibt erhalten. Die im Bebauungsplan geplante Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie der Mosbacher Straße berücksichtigt in großem Umfang Flächen für Verkehrsgrün im Sinne der Sicherung der Funktion einer Grünverbindung gemäß FNP, auch wenn damit die Grünverbindung nicht geradlinig verläuft, sondern leicht versetzt im Straßenverlauf geführt wird.

3. Maß der baulichen Nutzung

Es wurde angeregt, für die Wohnbauflächen WA2 entlang der Grünfläche und für die Fläche entlang der Chemnitzer Straße (MI, GEe) statt einer max. möglichen Festsetzung der Geschossigkeit im Bebauungsplan die Festsetzung maximaler Baukörperhöhen vorzunehmen. Das Baufenster entlang der Chemnitzer Straße sollte auf 16 m beschränkt werden.

Die Berücksichtigung des Belangs erfolgte im Zusammenhang mit der Prüfung eines Gesamtkonzeptes für das Plangebiet des Bebauungsplanes.

4. Für die Fläche WA2 südlich der Planstraße wurde im Rahmen der Stellungnahme das geplante Nutzungsmaß als Überschreitung der Vorgaben des FNP vom Eigentümer abgelehnt. Es wurde angeregt, das Nutzungsmaß massiv zu verringern.

Diesem Belang wurde nicht gefolgt.

Das Ziel des Bebauungsplans ist eine Entwicklung dieser Wohnbaupotenzialfläche in einem Maß, welches in seiner städtebaulichen Struktur auf Grund der Lage der Flächen in Nachbarschaft zur B1/B5 und der Chemnitzer Straße in Teilbereichen von dem vorhandenen Siedlungscharakter abweicht und so die Voraussetzung für die Entwicklung eines eigenständigen städtebaulichen Charakters des Plangebietes schafft. Dieses Ziel resultiert aus dem landesweit steigenden Bedarf an Wohnraum innerhalb der Stadt.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation und der städtebaulichen Struktur im Sinne einer möglichen Quartiersbildung. Auch wenn seitens einzelner privater Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer im Plangebiet derzeit keine bauliche Erweiterung angedacht ist, soll mit den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum der Vorrang eingeräumt werden. Damit sind langfristig auch auf diesen Flächen die Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlicher Wohnflächen gegeben.

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans 10-86 wurden von der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 7. April 2016 gegen die Planungsabsicht keine Bedenken geäußert. Eine Überschreitung der im FNP als Orientierungswert angegebenen GFZ für Wohnbauflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zur internen städtebaulichen Gliederung und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung möglich.

5. Durch den privaten Vorhabenträger wurde angeregt, ein Konzept für die gesamten Grundstücksflächen des Planungsgebietes zu erarbeiten, einschließlich der derzeit durch Einzelhandel genutzten Grundstücke an der B1/B5 und der vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücke. Schwerpunkt hierbei soll die

Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Erhalts einzelner gewerblicher Nutzungen sein. Vorzusehen sei die Überschreitung gegenwärtig geplanter Nutzungsmaße.

Dieser Anregung wurde gefolgt.

Es erfolgte die Änderung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Prüfung des vorliegenden Konzeptes (Mai 2018) durch das Bezirksamt. Rahmenbedingung der Prüfung waren die Einhaltung der geplanten Straßenbegrenzungslinie entlang der Chemnitzer Straße und die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Verkehrssituation. Darüber hinaus waren im Umweltbericht die Auswirkungen der Planung insbesondere auf den Landschaftsraum der Wuhle und die Lärmauswirkung der B1/B5 auf die geplante Nutzung zu beurteilen.

6. Umweltschutz

Es wurde geäußert, dass die beabsichtigte Planung in keiner Weise die Belange des Umweltschutzes und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigen würde. Sie würde der Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden durch die beabsichtigte großflächige Versiegelung und Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Frei- und Erholungsflächen widersprechen.

Dem Belang wurde nicht gefolgt.

Grundsätzlich sind durch Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Es soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung im Sinne der Ziele der übergeordneten Planungen FNP und StEP Wohnen gewährleistet werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden ökologisch wertvolle Frei- und Erholungsflächen entlang des übergeordneten Grünzuges der Wuhle durch die Sicherung der Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ langfristig gesichert. Die im Landschaftsprogramm formulierten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Eine großflächige Versiegelung, wie teilweise im Plangebiet aufgrund gewerblicher Nutzungen vorhanden, ist nicht das Ziel des Bebauungsplanes.

Im Sinne der Berücksichtigung des Grundsatzes des § 1a Abs. 2 BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden soll im Rahmen des Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung für die Bauflächen beschränkt werden. Insbesondere ist für die Wohnbauflächen entlang der Grünfläche die Festsetzung von Flächen geplant, die von Bebauung freizuhalten sind. Generell berücksichtigt das Ziel des Bebauungsplanes auch

die Grundsätze der Raumordnung zur vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen gemäß Landesentwicklungsprogramm. Durch die Nachnutzung von Flächen im Innenbereich wird die Forderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfüllt als ein Beitrag zur Verhinderung der Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsraum.

Durch den Bebauungsplan ist beabsichtigt, Wohnbauflächen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur zu schaffen, die dazu beitragen, den steigenden Bedarf in der wachsenden Stadt Berlin zu decken.

7. Grundstück Chemnitzer Straße 10

Durch das Planungsziel der Inanspruchnahme der Fläche des Gebäudes für die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Chemnitzer Straße entfällt die Möglichkeit der Nutzung als Büro. Es wurde die Festsetzung einer Ersatzfläche angeregt.

Es wurde weiterhin angeregt, im Bebauungsplan die Voraussetzungen für den Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzung (Baugeräteverleih) planungsrechtlich zu sichern.

Dieser Belang wurde berücksichtigt.

Durch das Land Berlin sind zur Gewährleistung der Verkehrsfunktion erforderliche Flächen für das öffentliche Straßenland nach Festsetzung im Bereich entlang der Chemnitzer Straße 10 und 14 zu erwerben. Daraus können gemäß § 40 BauGB Entschädigungsansprüche bzw. Übernahmeansprüche resultieren. Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel werden als finanzielle Auswirkungen im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens aufgeführt. Sie werden notwendig, wenn das Land Berlin im Rahmen einer Investition zum Straßenbau den Grunderwerb in Betracht zieht bzw. die Eigentümerin nachweist, dass es ihr mit Rücksicht auf die Festsetzung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Mit dem Bebauungsplan ist eine Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Chemnitzer Straße unter Berücksichtigung der für die Erschließung erforderlichen Mindestmaße im Sinne der Gewährleistung der Verkehrssicherheit geplant.

Ziel des Bebauungsplanes war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung u.a. die planungsrechtliche Sicherung der Voraussetzungen für den weitgehenden Erhalt bestehender gewerblicher Nutzungen im Plangebiet. Die Festsetzungen der zu diesem Zeitpunkt geplanten Nutzungsarten (GEe, MI) und Nutzungsmaße stellen die derzeitige Nutzung nicht in Frage, da die Nutzungsmaße die Voraussetzungen für eine Büro- und gewerbliche Nutzung im Plangebiet gewährleisten, auch unter dem Aspekt der Inanspruchnahme von Flächen für die Erschließung. Dieser Sachverhalt ist auch gegeben unter Berücksichtigung des Konzeptes des Büros Kohl Architekten vom Mai 2018, das für das Grundstück die Festsetzung der Nutzungsart Mischgebiet vorsieht.

8. Fazit

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen führte nicht zu Änderungen der wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes 10-86.

Bei der Prüfung der geplanten Festsetzungen war die Berücksichtigung folgender, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerter Belange zu betrachten:

- Möglichkeit der öffentlich-rechtlichen Erschließung für das Grundstück Alt-Biesdorf 53N als Voraussetzung für eine Wohnnutzung auf dieser Fläche,
- Abgrenzung der Nutzungsarten,
- Bewältigung der Lärmproblematik in Bezug auf die geplante Wohnnutzung,
- Aufnahme einer Festsetzung zur begleitenden Bepflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf den Wohnbauflächen entlang der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

Im September 2017 wurde ein Workshop unter Mitwirkung von Planern, des Eigentümers der zukünftigen Wohnbauflächen, des Kleingartenverbandes und der erforderlichen Fachbereiche des Bezirksamtes durchgeführt. Im Ergebnis des Workshops wurde das vorliegende Konzept des Projektträgers vom Mai 2018 (siehe Anlage 3) erarbeitet.

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie das Konzept vom Mai 2018, welches durch die besondere städtebauliche Figur dem Bereich eine eigenständige Identität verleiht, bilden die Grundlagen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes. Nach Konkretisierung des Planinhaltes wird die Durchführung des nächsten Verfahrensschrittes, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, erfolgen.

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 28.08.2018 vom Bezirksamt beschlossen (BA-Beschluss Nr. 0323/V). Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen (Drs.-Nr. 1031/VIII).

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

An die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erging mit Schreiben vom 05.11.2018 die Bitte um Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Resultierend aus dieser Information gingen 19 Stellungnahmen ein.

1. Inhalt der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes 10-86 „Chemnitzer Straße/Alt-Kaulsdorf“ besteht in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozial gerechten Bodennutzung.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes festzusetzen, die die räumlichen Rahmenbedingungen wie die Lage an der Wuhle und der B1/B5 berücksichtigen und gleichzeitig dem Belang des Eigentümers nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen entgegenzukommen. Hierbei sind die Möglichkeiten für den Erhalt gewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen. Entlang der Wuhle sollen die im Bestand als Kleingärten genutzten Flächen planungsrechtlich als private Dauerkleingärten im Sinne der Stärkung der Funktion der übergeordneten Grünverbindung, gemäß FNP Berlin, gesichert werden.

Auf der Grundlage des mit dem Bezirk abgestimmten städtebaulichen Konzeptes vom Büro Christoph Kohl Architekten sollen für das Plangebiet die Voraussetzungen für die Entwicklung einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe entlang der B1/B5 und im Kreuzungsbereich Chemnitzer Straße planungsrechtlich gesichert werden. Im südwestlich angrenzenden Bereich des Plangebiets sind entsprechend Konzept Mehrgeschosswohnungsbauten sowie kleinteilige Bebauungen vorgesehen. Entstehen soll eine multifunktionale Wohnsiedlung aus Geschosswohnungsbauten, kleinteiliger Wohnbebauung und Geschosswohnungsbau mit Gewerbeunterlagerung in räumlicher Nähe zu attraktiven Landschaftsräumen.

Außerdem besteht die Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich der Chemnitzer Straße als Voraussetzung einer langfristig gesicherten Erschließung. Zudem soll die im FNP dargestellte übergeordnete Grünverbindung planungsrechtlich gesichert werden.

Schwerpunkte der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Soziale Infrastruktur

Die Senatsverwaltung für Finanzen, ID, äußerte gegen die Planung im Grundsatz keine Bedenken. Angemerkt wurde, dass die Schlussfolgerungen zum Folgebedarf an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) mit der Senatsverwaltung Bildung, Jugend und Familie abzustimmen sind. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle forderte die Prüfung und den Nachweis der Deckung der durch das

Vorhaben ausgelösten Bedarfe an Grundschul- und Kitaplätzen auf vorgegebenen Formblättern.

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, ID äußerte grundsätzlich Einwände gegen die Planungen, solange eine bedarfsgerechte, zeitliche und quantitative Versorgung mit Schulplätzen nicht gesichert sei. In der Begründung sei, einschließlich erforderlicher temporärer organisatorischer und baulicher Überbrückungsmaßnahmen, ein konkreter Bedarfsdeckungs-nachweis (kurz-, mittel- und langfristig) belastbar aufgrund der gesetzlichen Pflicht zur Schulversorgung zu erbringen.

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Pflicht zur Schulversorgung sollte im weiteren Verfahren die Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplanverfahren um Aussagen zur kurz-, mittel- und langfristigen Versorgung des Planungsgebietes mit Grundschulplätzen erfolgen. Den Betrachtungen soll sowohl das geltende Baurecht als auch das mit dem Bebauungsplan zu sichernde Baurecht zugrunde liegen. In Vorbereitung des städtebaulichen Vertrags war auf der Grundlage des Berliner Modells für die Grundschulversorgung und den Kitabedarf der Bedarfsdeckungs-nachweis für das Plangebiet durch die bezirklichen Fachämter zu führen. Es waren die vom Vorhaben ausgelösten Bedarfe an Grundschul- und Kitaplätzen zu ermitteln. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags sind ggf. erforderliche Regelungen zur Sicherstellung der Versorgung im Infrastrukturbereich möglich. Auf eventuell temporär organisatorische Maßnahmen wird in der Begründung hinzuweisen sein.

Öffentliche Verkehrsfläche/Lärm

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B

Im Rahmen des Verfahrens sind verkehrliche Auswirkungen der geplanten Bebauung aufzuzeigen. Aussagen zur Erschließung des Vorhabens über die Chemnitzer Straße sowie die Verkehrsorganisation der geplanten Einmündung auf Höhe des Knotenpunktes Chemnitzer Straße/Am Niederfeld sind zu treffen.

Im weiteren Verfahren wurde hierzu die Beauftragung eines Gutachtens zum Verkehr und der daraus resultierenden Lärmauswirkungen erarbeitet. Das Ergebnis war im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Zur Straßenbegrenzungslinie der B1/B5 (Alt Kaulsdorf) soll ab Brücke über die Wuhle auch der Böschungsbereich einschließlich Baumstreifen als Bestandteile des Straßenquerschnittes mit in die Ausweisung der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen aufgenommen werden. Sie sind gem. BerlStrG Bestandteil der Straße.

Dem Belang wurde gefolgt.

Entsprechend Stellungnahme des zuständigen Fachamtes ist in Abstimmung mit SenUVK die Festsetzung der Böschungsbereiche bis zum Böschungsfuß als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan innerhalb der Flurstücke 8048, 700 und 701 ausreichend. Im weiteren Verfahren erfolgte die Änderung der geplanten Straßenbegrenzungslinie und verläuft auf Böschungsfuß.

Regenentwässerung

Berliner Wasserbetriebe (BWB)

Der vorhandene Regenwasserkanal in der Chemnitzer Straße steht für die Ableitung des Regenwassers von den privaten Grundstücksflächen nicht zur Verfügung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür wurde empfohlen, einen Fachplaner hinzuzuziehen. Im Geltungsbereich befindet sich ein Betriebsgrundstück der BWB (Flurstücke 416, 418 und 420).

Die vorgebrachten Belange wurden berücksichtigt.

Grundsätzlich geht der Bezirk in Übereinstimmung mit dem LaPro von einer dezentralen Versickerung auf dem Grundstück aus. Im weiteren Verfahren erfolgte die Erarbeitung eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung, insbesondere unter Berücksichtigung der hier geplanten hohen Verdichtung, der Bodenverhältnisse, der Höhenentwicklung im Gelände, der Auswirkungen der Wasserschutzzone und der Vermeidung von Stress für die Wuhle. Die Ergebnisse waren im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Die Flächen des Betriebsgrundstücks der BWB sollen gemäß Planungsziel als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Nach Rücksprache mit den BWB bestehen gegen dieses Planungsziel keine Bedenken. Im Rahmen der haushaltmäßigen Auswirkungen des Bebauungsplanes war der Erwerb dieser Flächen durch das Land Berlin zu berücksichtigen.

Fazit

Es erfolgte die Konkretisierung des Planinhaltes unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und der Ergebnisse der erforderlichen Gutachten.

Die grundlegenden Zielstellungen des Bebauungsplans insbesondere das städtebauliche Konzept bilden weiter die Grundlage des Verfahrens.

Im weiteren Verfahren waren folgende Sachverhalte abschließend gutachterlich zu klären:

- Sicherung einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken ohne Beeinträchtigung der Wuhle als Vorfluter,

- Bewältigung der Lärmproblematik resultierend aus dem Verkehrslärm im Sinne der Sicherung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen,
- Sicherung der notwendigen Infrastrukturbedarfe im Sozialraum im Zusammenhang mit dem Berliner Model der kooperativen Wohnbaulandentwicklung,
- Sicherung der Umsetzung des bezirklichen Zentrenkonzeptes.

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 18.06.2019 vom Bezirksamt beschlossen (BA-Beschluss Nr.0679/V). Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen (Drs.-Nr. 1570/VIII).

5. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

An die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erging mit Schreiben vom 27.09.2019 die Bitte um Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Resultierend aus dieser Information gingen 17 Stellungnahmen ein.

Schwerpunkte der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Soziale Infrastruktur

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle

- In ihrer Stellungnahme wurde auf die notwendige Ermittlung der Bedarfe an Grundschul- und Kitaplätzen auf vorgegebenen Formblättern hingewiesen.

Nach Aussage der bezirklichen Fachämter ist unter Berücksichtigung der für die Ermittlung der Bedarfe an Grundschul- und Kitaplätzen vorgegebenen Formblätter sowohl die Grundschulversorgung als auch die Versorgung des Plangebietes mit Kitaplätzen über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen nicht möglich.

Das bestehende Defizit erfordert den Nachweis zur Deckung des notwendigen Bedarfes. Dies betrifft sowohl den Bedarf nach geltendem Planungsrecht als auch den planbedingten Mehrbedarf.

Im weiteren Verfahren waren die Bedarfe nach den Grundsätzen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zu ermitteln. Unter Berücksichtigung der Angemessenheit wird eine Bedarfsdeckung für den planbedingten Mehrbedarf durch Verpflichtung des Projektträgers/Investors im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gewährleistet.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, ID

- Es wurden grundsätzlich Bedenken gegen die Planungen geäußert, solange eine bedarfsgerechte-zeitlich und quantitativ-Versorgungsmöglichkeit mit Schulplätzen

in der entsprechenden Grundschulplanungsregion nicht gesichert werden kann. Bei einer Arrondierung der beiden defizitären Grundschulplanungsregionen sollte gewährleistet sein, dass die in der Achard-Grundschule vorgesehene Errichtung eines MEB mit anschließender Bestandserweiterung einschließlich gedeckter und ungedeckter Sportanlagen eine zeitgerechte Deckung dieses Vorhabens sowie die unter Berücksichtigung der aus den umliegenden zusätzlich nachfrageerhöhenden Maßnahmen resultierenden Bedarfe zulässt und der Schulbetrieb ohne die derzeit organisierte Überbrückungsmaßnahme durch Schulbusverkehr gesichert werden kann.

Die langfristige Versorgung des Planungsgebietes mit Grundschulplätzen sowohl der Bedarf nach § 34 BauGB als auch der planbedingte Mehrbedarf soll durch kapazitätserweiternde Maßnahmen (1,5 Züge) am Standort Franz-Carl-Achard-Grundschule bei Änderung des Einschulungsbereiches/Grundschulplanungsregion gewährleistet werden. In diesem Zusammenhang ist parallel eine Kapazitätsprüfung der in den angrenzenden Bezirksregionen vorhandenen Schulstandorte erforderlich.

Die finanzielle Beteiligung durch den Vorhabenträger in Höhe der Folgebedarfe ist abschließend im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages zu klären. Es ist geplant, den vorgesehenen Mustervertrag zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Die darin vorgesehenen Fristen in Abhängigkeit von der bezugsfertigen Herstellung von 50 Prozent der im Vertragsgebiet geplanten WE (fünf Jahre) kommen zur Versorgung mit Grundschulplätzen zur Anwendung. Nach Aussage des Fachamtes wird die Fertigstellung der Erweiterungsmaßnahme Franz-Carl-Achard-Grundschule nicht vor Juli 2025 in Aussicht gestellt.

Die langfristige Versorgungsmöglichkeit mit Grundschulplätzen gilt nach nochmaliger Prüfung als gesichert. Dennoch kann zum Zeitpunkt der Beteiligung der TÖB gemäß § 4 (2) BauGB nicht davon ausgegangen werden, dass auf die Organisation von Überbrückungsmaßnahmen (Schulbusverkehr) für einen kurzfristigen Zeitraum verzichtet werden kann.

In Bezug auf die Versorgung des Plangebietes mit Kitaplätzen wurde vom bezirklichen Fachamt darauf hingewiesen, dass sowohl in der Bezirksregion Kaulsdorf als auch in der Bezirksregion Biesdorf die Planung zusätzlicher Standorte, die eine bedarfsgerechte Versorgung gewährleisten können, vorgesehen ist. In Vorbereitung des städtebaulichen Vertrages war im weiteren Verfahren zu prüfen, welche Einrichtung konkret als realisierbar zur Versorgung des Wohnungsbaustandortes heranzuziehen sei.

Verkehrsuntersuchung

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B

- Es wurde auf widersprüchliche Aussagen zum Stellplatzschlüssel in der Verkehrsuntersuchung hingewiesen. Die angenommenen Angaben der Verkehrsuntersuchung zum Modal Split beziehen sich auf die SRV 2008, da für die angegebene Befragung (SrV2013) keine Angaben für die einzelnen Bezirke vorliegen. Die vorliegenden Werte für die äußere Stadt sind heranzuziehen und mit den Werten aus 2008 zu vergleichen.

Das Gutachten zur Verkehrsuntersuchung wurde hinsichtlich der aufgeführten Werte überprüft. Es erfolgte die Gegenüberstellung der Berichte SrV 2008 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf und SrV 2013 für die äußere Stadt. Die Ermittlungen zum ruhenden Verkehr erfolgten unter Beachtung der Annahmen von Daten für die äußere Stadt (SrV2013) und mit Hinblick auf die bestehende Qualität der ÖPNV-Anbindung.

Generell gibt es im Land Berlin bis auf Behindertenstellplätze keine Vorschriften für die Herstellung von PKW-Stellplätzen. Der Bebauungsplan setzt keinen Stellplatzschlüssel fest. Die geplanten Nutzungsmaße ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes einschließlich der Stellplätze unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Lage. Mit dem Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung von Flächen zum Ausschluss von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes zur Grüngliederung des Gebietes beabsichtigt.

Es erfolgte die Weiterleitung der Stellungnahme an den Vorhabenträger zur erforderlichen Prüfung der Verkehrsuntersuchung und Ausräumung widersprüchlicher Aussagen.

- Es wurde der Nachweis der Leistungsfähigkeit und verkehrssicheren Führung am Knotenpunkt Chemnitzer Str./Am Niederfeld in der Verkehrsuntersuchung gefordert.

Dem Belang wurde durch die Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung gefolgt. Es erfolgten im weiteren Verfahren Ergänzungen des Begründungstextes entsprechend der gutachterlichen Aussagen zum Knotenpunkt Chemnitzer Straße/Am Niederfeld.

Als Voraussetzung für das weitere Verfahren war im Sinne einer gesicherten Erschließung durch die zuständige Senatsverwaltung zu prüfen, ob zur Sicherung der Funktionsfähigkeit bereits die Planung einer LSA im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen im Plangebiet vor Realisierung der Investitionsmaßnahme der gesamten Chemnitzer Straße erforderlich wird.

Die notwendigen Abstimmungen zur Erschließungsplanung waren mit SenUVK, IV und dem bezirklichen Fachamt (SGA) in Vorbereitung des Erschließungsvertrages zu führen.

- Verkehrliche Bedenken gegen den Schleppkurvennachweis wurden geäußert und eine Nachbesserung in der Verkehrsuntersuchung gefordert.

Durch den Vorhabenträger wurde die Überarbeitung des Schleppkurvennachweises veranlasst. Der Schleppkurvennachweis in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung wurde erstellt.

Öffentliche Verkehrsfläche/Lärmschutz

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IC

- Es wurde für die Sanierung der Chemnitzer Straße und der Straße Alt-Kaulsdorf die Verwendung lärmarmen Fahrbahnbeläge empfohlen.

Entsprechend Aussage des Fachamtes wird im Rahmen der Investitionsmaßnahme Chemnitzer Straße die Verwendung von lärmindernden Fahrbahnbelägen angestrebt, sofern fachtechnische oder kostenmäßige Gründe nicht dagegenstehen. Die Festsetzung dieser Maßnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

- Es sollten Überlegungen zur Bewältigung der Lärmeinwirkungen der Straße Alt-Kaulsdorf im Bereich WA 1 erkennbar sein. Empfohlen wurde die Festsetzung als Mischgebiet ggf. in Verbindung mit einer zeilenartigen Baustruktur bzw. Ergänzung der Begründung.

Dem Belang wurde gefolgt.

Es erfolgte eine nochmalige Überprüfung der Lärmproblematik. Der Empfehlung der Festsetzung der Fläche WA 1 als MI soll jedoch aufgrund der bestehenden Grundstückssituation nicht gefolgt werden. Sowohl die Grundstückgröße als auch die Erschließungssituation lassen die Unterbringung von mischgebietstypischen Strukturen nicht zu. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan für die Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfolgen unter Berücksichtigung des übergeordneten Grünzuges entlang der Wuhle und sichern somit die bestehende städtebauliche Struktur.

Die bereits vorhandenen Gebäude im WA1 verzeichnen entsprechend gutachterlicher Aussagen bereits im heutigen Zustand Überschreitungen der Orientierungswerte am Tage und in der Nacht.

Die geplanten Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 (Bezeichnung zum Zeitpunkt der Beteiligung der TÖB § 4(2) BauGB treffen Regelungen zum baulichen Schallschutz. Damit wird sichergestellt, dass bei einer zukünftigen Bebauung unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ausgeschlossen werden können.

- Es wurde angeregt die Musterfestsetzung zu baulich verbundenen Außenwohnbereichen zu prüfen, da an der Chemnitzer Straße der Mittelungspegel von 65 dB(A) überschritten wird.

Dem Belang wurde im weiteren Verfahren gefolgt.

Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Auf der Grundlage der Stellungnahmen im Rahmen der TÖB gemäß § 4 (1) BauGB wurde für die öffentlichen und privaten Flächen ein Konzept erstellt.

Öffentliche Fläche

Chemnitzer Straße

Für den nördlichen Abschnitt der Chemnitzer Straße kommt nach Aussage der zuständigen Senatsverwaltung insbesondere auf Grund der verkehrlichen Belastung und der zur Verfügung stehenden Flächen keine Versickerung des Regenwassers über die belebte Oberbodenzone in Frage. Für die Chemnitzer Straße wird auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet und bei einer zu erwartenden Verkehrsbelastung größer 15.000 Kfz/d eine semi-dezentrale Behandlungsanlage (z.B. Retentionsbodenfilter) erforderlich. Aus entwässerungstechnischer Sicht sollte das vorrangige Ziel der komplette Ausbau der Chemnitzer Straße mit einer einzigen Behandlungsanlage im Bereich der Dammheide sein.

Mosbacher Straße

Für die Versickerung des Niederschlagswassers der Mosbacher Straße ist bei einer grundhaften Erneuerung im Seitenbereich ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden von 3,50 m Breite erforderlich.

Private Flächen

Gemäß den Abstimmungen mit SenUVK, II D, ist auf der Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzeptes auch für die privaten Grundstücksflächen der Nachweis der Möglichkeit der Beseitigung des Niederschlagswassers erbracht. Der Bebauungsplan sichert mit der textlichen Festsetzung Nr. 19 (Bezeichnung zum Zeitpunkt der Beteiligung der TÖB § 4(2) BauGB) eine Dachbegrünung.

In den privaten Verkehrsflächen werden unterirdische Stauräume angelegt. Um den Stauraum in den privaten Verkehrsflächen zu verringern, wird der Abfluss aus den Gründachaufbauten gedrosselt und damit das Retentionsvolumen in den Wasserspeicherelementen ausgenutzt.

Die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die geltenden Einleitbeschränkungen können eingehalten werden. Im weiteren Verfahren sind die dafür erforderlichen Festsetzungen zu formulieren. Um die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers hinsichtlich der eventuellen Anwendung von Maßnahmen mit gleicher Wirkung nicht auszuschließen, sollen die Festsetzungen eine entsprechende Öffnung berücksichtigen.

Fazit

Es erfolgte die Konkretisierung des Planungsinhaltes und die Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie die Ergänzung der Begründung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen.

- Es erfolgte die zusätzliche Aufnahme der textlichen Festsetzung zum Lärmschutz entlang der Chemnitzer Straße und der Straße Alt-Kaulsdorf für mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Diese Außenbereiche sind nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
- Es erfolgte die Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm in Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum, der zur Straße Alt-Kaulsdorf oder Chemnitzer Straße orientiert ist.

Nach nochmaliger Prüfung der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes erfolgte darüber hinaus im weiteren Verfahren die Änderung der geplanten Führung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Benutzerinnen und Benutzer, Besucherinnen und Besucher und Unternehmensträger der Fläche WA1. Ziel ist die Umsetzung dieses Planungszieles an die Umsetzung der Zielstellung der Entwicklung des Plangebietes als Wohnungsbaustandort durch den Vorhabenträger KW Development GmbH zu binden. Damit werden keine zusätzlichen vertraglichen Regelungen mit weiteren Grundstückseigentümern erforderlich. Die Aufnahme von Maßnahmen zur Herstellung der Erschließungsflächen in den Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger war im weiteren Verfahren zu prüfen. Die Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung von Leitungsrechten wurde im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung privater Belange der Eigentümer nochmals geprüft.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 24.03.2020 vom Bezirksamt beschlossen (BA-Beschluss Nr.0924/V). Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen (Drs.-Nr. 1919/VIII).

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

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 37 vom 27. August 2021, S.3455-3457, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse, in der Berliner Zeitung am 27. August 2021, über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung mit dem Hinweis auf die Nutzungsmöglichkeit des Internetangebotes des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, informiert. In der Zeit vom 6. September 2021 bis einschließlich 8. Oktober 2021 standen die Planunterlagen gemäß § 3 Absatz 1 des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) i.V.m. § 27a Absatz 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) im Internet unter www.mein.berlin.de und www.berlin.de/mh-beteiligung-bebauungsplan zur Öffentlichkeits-beteiligung bereit. Den

Bürgerinnen und Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen.

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

Es gingen fünf Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ein. Bedenken und Anregungen wurden vor allem zu den folgenden Themen vorgebracht:

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

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

Die Anregung wurde berücksichtigt.

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

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

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

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

Im Ergebnis der Abwägung wird somit dem privaten Belang nachgekommen. Es erfolgt die Erweiterung des im Bebauungsplan geplanten Geh- Fahr- und Leitungsrechtes nach Süden und die Änderung der Nutzungsart für das Grundstück Alt-Biesdorf 53 in ein allgemeines Wohngebiet (Einbeziehung in das Baugebiet WA 1). Es ist die Festsetzung des Nutzungsmaßes GRZ 0,2 und GFZ 0,2 sowie die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche geplant.

- 2. Verbreiterung der Chemnitzer Straße, besonders im Bereich der Grundstücke Chemnitzer Straße 10 und 14 (Flurstücke 45 und 46). In der Stellungnahme wird vorgetragen, die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs zur Verbreiterung der Chemnitzer Straße stelle eine Verletzung von Eigentumsrechten dar. Die*

Festsetzungen seien auf eine „Teilenteignung“ und dadurch perspektivisch auf eine Beseitigung der derzeit bestehenden baulichen Anlagen bzw. der dort ausgeübten Nutzungen ausgerichtet. Darüber hinaus wird die Erforderlichkeit des Ausbaus der Chemnitzer Straße wird daher in Frage gestellt.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

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

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

Um den Umfang des erforderlichen Eingriffs in private Eigentumsrechte abwägungsgerecht zu ermitteln, wurde im März 2023 eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt.

Das Gutachten zeigt auf, dass der Knotenpunkt Chemnitzer Straße bereits in der Bestandssituation überlastet ist. Die Lastfallannahme für den langfristigen Bedarf der verkehrlichen Dichte im Knotenpunkt B1/B5 und Chemnitzer Straße wurde nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (SenUMVK und bezirkliches SGA) festgelegt auf die Bestandssituation nach durchgeführter Zählung am 17.11.2022. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der entlastenden Wirkung der TVO und weiterer baulicher Gebietsentwicklung, da die Chemnitzer Straße weiterhin eine wichtige Verbindungs- und Sammelfunktion für die angrenzenden Wohngebiete erfüllen wird. Alle geltenden gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben des Landes Berlins waren bei der Straßenplanung in dieser Hauptverkehrsstraße anzuwenden.

Im Ergebnis des Gutachtens wird dargelegt, dass der Ausbau des Kreuzungsbereiches Chemnitzer Straße neben der TVO und der Köpenicker Straße und des Hultschiner Damms verkehrlich erforderlich ist

- zur Sicherung der Funktion als Sammelstraße mit Verbindungs- und Zubringerfunktion zur B1/B5 und der Autobahn A 10 für die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen,

- zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und des Verkehrsflusses im Bereich des Knotens B1/B5,
- zur Verbesserung der Verkehrssicherheit durch Umsetzung der Forderungen des Mobilitätsgesetzes.

Zusätzlich wird zur weiteren Verbesserung der Erschließung vorgeschlagen, die Signalprogramme im Kreuzungsbereich von derzeitiger Festzeitsteuerung nach Prüfung auf eine verkehrsabhängige Steuerung umzustellen (Umsetzbarkeit nicht planungsrechtlich möglich). Diese Umstellung bildet eine ergänzende Maßnahme. Eine Umstellung des Signalprogramms ohne Erweiterung des Straßenraums wäre zur Lösung der verkehrlichen Konflikte an diesem Knotenpunkt nicht ausreichend. Der bezirklich geplante Straßenausbau ist erforderlich und hat eine hohe Bedeutung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des gesamten Siedlungsraumes (Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss) sowohl zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans als auch unter Berücksichtigung der weiteren Siedlungsentwicklung.

Für die Erweiterung der Fahrbahn werden in der Verkehrsuntersuchung zwei Varianten betrachtet. Die erste Variante legt die erforderlichen Mindestmaße zugrunde. Um die Inanspruchnahme der Flurstücke 45 und 46 möglichst gering zu halten, werden auch Flächen östlich der Chemnitzer Straße in die Betrachtung einbezogen (Flurstücke 51 bis 54, Beseitigung der dort vorhandenen Stellplätze, Rampen und Treppen). Mit Umsetzung dieser Variante und einer Anpassung des Programms der Lichtsignalanlage würde sich die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bereits deutlich verbessern. Dies betrifft vor allem Linksabbieger aus der B 1/5 in die Chemnitzer Straße und die Verkehre aus der Dorfstraße, dem nördlichen Ast des Knotenpunktes. Auch die Situation für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer verbessert sich. Allerdings erreicht der Verkehrsstrom der Linksabbieger aus der Chemnitzer Straße weiterhin nur die Stufe E. Die mittleren Wartezeiten reduzieren sich deutlich, jedoch benötigt ein rechnerisch dennoch 180 Minuten, bis es den Knotenpunkt passiert hat. Das ergibt eine mittlere Rückstaulänge von bis zu 84 m bzw. 14 Fahrzeugen.

Die zweite Variante sieht für die Linksabbieger von der Chemnitzer Straße in die B1/5 zwei Abbiegespuren vor. Die übrigen Parameter – Breite Rad und Fußwege entsprechend Mindestmaße, Fahrstreifenbreite 3,25 m – bleiben unverändert. Berücksichtigt wird zusätzlich eine Querungshilfe über die Chemnitzer Straße im Bereich der Bushaltestelle. Die Erweiterung des Straßenraums erfolgt bei dieser Variante nur in westliche Richtung. Das Programm der Lichtsignalanlage wird wiederum angepasst. Mittels dieser Variante wird auch für den Linksabbiegeverkehr aus der Chemnitzer Straße in die B1/5 während der morgendlichen Spitzenstunde die Qualitätsstufe D erreicht. Zur nachmittäglichen Spitzenstunde gilt weiterhin die Qualitätsstufe E, allerdings kann die Rückstaulänge nochmals deutlich reduziert werden, die rechnerische Wartezeit beträgt 110 Sekunden.

Im Verfahren erfolgt aufgrund städtebaulicher Belange die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie unter Berücksichtigung der Variante 2. Private und öffentliche Belange waren hier abzuwägen. Folgende städtebauliche Belange waren Grundlage der Entscheidung:

- Umsetzbarkeit der verkehrstechnisch erforderlichen Querschnittsbreite unter Berücksichtigung von Mindestmaßen aller geltenden Berliner Vorschriften in Verbindung mit einer Ermöglichung einer geradlinigen Verkehrsführung,
- Reduzierung der Rückstaulänge und Verbesserung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit des Knotens,
- Beschränkung des Eingriffs privater Eigentümer auf das Notwendigste,
- Erhalt vorhandener Grundstückserschließungen für die Grundstücke östlich der Chemnitzer Straße, keine Betroffenheit der dortigen Eigentümer,
- mögliche Einordnung einer Querung für zu Fuß Gehende im Bereich der Chemnitzer Straße zur Erreichbarkeit von Haltestellenbereichen.

Mit der Festsetzung der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Chemnitzer Straße soll die Anlage einer doppelten Linksabbiegespur ermöglicht werden. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen werden, dass der Verkehrsstrom der Linksabbieger von der Chemnitzer Straße in die B1/5 hinsichtlich der Kapazitäten des Knotenpunktes besonders kritisch ist. Davon ist auch öffentlicher Verkehr betroffen (Buslinie 398). Der Verlauf der westlichen Straßenbegrenzungslinie wird darüber hinaus so festgesetzt, dass er eine möglichst gerade Fortsetzung der Verkehrsflächengrenze bildet, wie sie im weiteren Verlauf der Chemnitzer Straße südlich des Flurstücks 1757/53 vorhanden ist.

Die geplante Breite der öffentlichen Verkehrsflächen der Chemnitzer Straße berücksichtigt somit im Sinne der gesicherten Erschließung die erforderlichen Funktionen innerhalb des Straßenraumes unter dem Aspekt der Gewährleistung der Verkehrssicherheit. Dies beinhaltet die Führung durchgängiger Rad- und Fußwege und die Herstellung einer zusätzlichen Querungshilfe für Fußgänger. Hierfür ist die Inanspruchnahme zusätzlicher privater Grundstücksflächen durch das Land Berlin erforderlich.

Entschädigungsanspruch

Die Festsetzung von Flächen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche im Bereich privater Grundstücksflächen kann Entschädigungsansprüche bzw. Übernahmeansprüche auslösen. Die erforderlichen finanziellen Mittel für die Erfüllung der Entschädigungsansprüche und für den erforderlichen Grundstückserwerb privater Flächen im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme gemäß § 40 BauGB werden im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans bereitgestellt.

Im Verfahren erfolgt aufgrund städtebaulicher Belange die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie unter Berücksichtigung der Variante 2 (Inanspruchnahme von Teilflächen der Grundstücke östlich der Chemnitzer Straße) des Gutachtens vom Büro

Hoffmann und Leichter. Private und öffentliche Belange waren hier abzuwägen. Eine Änderung der Straßenbegrenzungslinie gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auslegung war im Ergebnis des Gutachtens nicht erforderlich.

Durch die geplante Festsetzung der Nutzungsart MI im Bebauungsplan ist eine sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit der vom Rückbau betroffenen Grundstücke weiterhin möglich. Die geplanten Festsetzungen ermöglichen eine höhere bauliche Ausnutzung als bisher. Neben der gewerblichen Nutzung wäre eine Wohnnutzung allgemein zulässig für die im privaten Eigentum verbleibenden Grundstücksflächen.

Der Bezirk plant den Erwerb der erforderlichen privaten Grundstücksflächen und stellt entsprechende Mittel für den Flächenerwerb in den Bezirkshaushalt ein. Gleichzeitig erfolgt über die Festsetzungen des Bebauungsplans die Sicherung eines höheren Nutzungsmaßes auf den verbleibenden Grundstücksflächen im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen Möglichkeit. Zusätzlich besteht für die betroffenen Grundstückseigentümer die Möglichkeit, auf Nachweis Entschädigungs- bzw. Übernahmeansprüche gemäß § 40 BauGB für die Inanspruchnahme ihrer Teilflächen geltend machen zu können.

Zusammenfassung der Abwägung

Mit dem Planungsziel der geplanten Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im B-Plan 10-86 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung einer Aufweitung des Straßenraumes im Bereich der Chemnitzer Straße gesichert. Das verkehrliche Erfordernis wurde durch ein Gutachten nachgewiesen. Zur Umsetzung der Straßenbaumaßnahme besteht die Notwendigkeit, dass in die privaten Belange der Grundstückseigentümer eingegriffen wird. Denn bei Umsetzung der Planung besteht die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen und zum Rückbau auf den Grundstücksflächen bestehender baulicher Anlagen. Hierdurch werden auch die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer berührt. Inhalt und Schranken des Eigentums werden allerdings gerade auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt. Zulässig ist daher auch die Veränderung des Inhalts des Eigentums durch Festsetzungen eines Bebauungsplans, soweit diese Festsetzungen den Anforderungen des Abwägungsgebotes und insbesondere dem Gebot der Verhältnismäßigkeit entsprechen. Dies ist hier der Fall, da die öffentlichen Belange die privaten Belange der Eigentümer überwiegen.

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

Der geplante Ausbau der Chemnitzer Straße soll zum Wohl der Allgemeinheit erfolgen, da nur hierdurch die erforderliche Verkehrssicherheit und der nötige Verkehrsfluss – auch unter

Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs – sichergestellt werden kann (Berücksichtigung der Vorgaben des Berliner Straßengesetzes und Durchsetzung des Mobilitätsgesetzes).

Der Ausbau der Chemnitzer Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Mindestmaße zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung und der erforderlichen Verkehrssicherheit erforderlich. Die erforderlichen Breiten setzen sich aus den Mindestmaßen nach Berliner Mobilitätsgesetz (MobG BE) und dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) sowie den Sicherheitsabständen zwischen Rad- und Gehweg und Radweg und Fahrbahn zusammen.

Mit zwei Fachgutachten wurde nachgewiesen, dass ein planerischer Eigentumseingriff unumgänglich ist und eine die Rechte des privaten Eigentums schonendere Planung nicht möglich ist.

Das Ergebnis der Variantenprüfung zeigt, dass ein Eingriff in die Flächen der Flurstücke 45 und 46 und der Erwerb von Teilflächen dieser Flurstücke inklusive bestehender Bebauung für den Ausbau der Chemnitzer Straße in jedem Fall notwendig wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der damit vorbereitete Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentum ist insgesamt verhältnismäßig, da die Festsetzung im Bebauungsplan die Voraussetzung für eine Maßnahme planungsrechtlich sichert, die erforderlich ist und damit einem legitimen Zweck dient. Die Erforderlichkeit der Festsetzung ist somit unabweisbar zur Erfüllung des Allgemeinwohlbelangs gegeben.

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

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

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

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

Entgegen den Ausführungen der Stellungnahme ist nicht davon auszugehen, dass es sich um ein faktisches Gewerbegebiet handelt. Da sich die maßgebliche Umgebung hinsichtlich der Nutzungsstruktur heterogen darstellt und keinem Baugebiet der Baunutzungsverordnung zuzuordnen ist, bildet aktuell § 34 Abs. 1 BauGB die

planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Vorhaben. Insbesondere besteht im Umfeld bereits eine Wohnnutzung.

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

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

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

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

Kenntnisnahme

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

Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB kommen Entschädigungsansprüche in Betracht, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt, wobei es für die weitere Beurteilung potenzieller Entschädigungsansprüche unter anderem darauf ankommen kann, ob in eine tatsächlich ausgeübte Nutzung oder in eine nicht ausgeübte, aber zulässige Nutzung eingegriffen wird. Im Rahmen der Abwägung sind dabei die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen sowie die Tatsache und der mögliche Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

4. Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet

Es wird kritisiert, dass für die Grundstücke Chemnitzer Str. 10 und 14 eine Teilung der überbaubaren Flächen in zwei getrennte, durch Baugrenzen definierte und

zudem flächenmäßig erheblich reduzierte Baufenster erfolgt ist (s.Pkt.3.19 der Tabelle).

Die Anregung wurde berücksichtigt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind auch die wirtschaftlichen Belange der betroffenen Grundstückseigentümer zu beachten. Grundlage der Planung war das städtebauliche Leitbild, welches entlang der Chemnitzer Straße eine geschlossene Bebauung vorsieht, die städtebaulich u.a. durch Durchgänge und -fahrten gegliedert werden sollte im Übergang zur kleinteiligen Bebauung des südlich angrenzenden Siedlungsgebietes (Baugebiet WA 3). Im Rahmen der Abwägung war das bisherige Planungsziel der Umsetzung der städtebaulichen Gliederung zu prüfen unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstücksverwertbarkeit.

An dem Ziel der städtebaulichen Gliederung wird festgehalten in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Aufgrund der bestehenden Eigentümerstrukturen bestehen jedoch keine zwingenden Gründe für die planungsrechtliche Sicherung dieser städtebaulichen Gliederung im Bereich Chemnitzer Straße 10 und 14. Daher wird auf die Teilung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Flurstücke 45/46 verzichtet. Es wird dort eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Stattdessen wird ein Durchgang von 6 m Breite weiter nördlich im Bereich des landeseigenen Flurstückes 8046/047 (zuvor Flurstück 44) festgesetzt, der von Fußgängerinnen und Fußgängern und Radfahrerinnen und Radfahrern genutzt werden kann. Dieser Durchgang berührt nur in einem geringfügigen Umfang den nördlichen Randbereich des Flurstücks 45.

Es erfolgt die Änderung des Entwurfes zum Bebauungsplan.

5. Auswirkung der Planung auf bestehende Nutzungen durch faktische Veränderungssperre.

In der Stellungnahme wird ausgeführt, der Bebauungsplan 10-86 würde – sollte er in der vorliegenden Entwurfsfassung in Kraft treten – die Sofortwirkung entfalten, dass jegliche baurechtlich genehmigungspflichtigen weiteren Maßnahmen (seien es bauliche Veränderungen, wie Anbauten oder Umbauten, oder seien es Nutzungsänderungen) bauplanungsrechtlich unzulässig und somit nicht genehmigungsfähig sein würden. Das wäre eine Zementierung des Status quo und hätte die Wirkung einer faktischen Veränderungssperre, die zudem auch noch unbefristet wäre. Damit würde zugleich jegliche weitere Entwicklung dieser Gewerbeliegenschaft unterbunden und käme schon jetzt einem enteignungsgleichen Eingriff gleich, nicht nur zum Nachteil der Grundstückseigentümerin, sondern auch zum Nachteil der gewerblichen Hauptmieterin und der weiteren Gewerbemieter.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

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

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

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

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

Der Grundstückseigentümer kann bei rechtmäßiger, erforderlicher und angemessener Festsetzung im Bebauungsplan einen Entschädigungsanspruch geltend machen. Aufgrund der Festsetzung der Grundstücksteilflächen (ca. 1/3 des Gesamtgrundstücks) als öffentliche Straßenverkehrsfläche können diese künftig nicht mehr in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art durch den Grundstückseigentümer genutzt werden. Daher ist der Eigentümer gemäß § 40 BauGB für diese Grundstücksteilflächen zu entschädigen, da ihm durch deren Verlust Vermögensnachteile entstehen.

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

6. Sachgerechte Abwägung

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

Kenntnisnahme

Es erfolgte im Rahmen der Abwägung zur Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eine nochmalige Prüfung aller Sachverhalte und Belange. Zu den vorgetragenen Sachverhalten und Belangen hat eine Abwägung entsprechend den geltenden Vorschriften stattgefunden. Diese ist sowohl in der vorliegenden Tabelle als auch in den bisherigen Verfahrensunterlagen dokumentiert. Bei der Abwägung der Belange wurden sowohl die öffentlichen als auch die privaten Belange gegenübergestellt. Auf der einen Seite die öffentlichen Belange, die für den bezirklich geplanten Ausbau der Chemnitzer Straße planungsrechtlich sprechen. Auf der anderen Seite die privaten Belange, die die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes verfolgen.

Zur Erforderlichkeit und der Verhältnismäßigkeit der Umsetzung der Straßenbaumaßnahme hat es eine neue verkehrliche Untersuchung gegeben, die in das weitere Verfahren geflossen ist. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung der Chemnitzer Straße und die Inanspruchnahme privater Flächen als zukünftige öffentliche Verkehrsfläche erforderlich ist und dass hierzu keine Alternativen bestehen.

Dem bezirklich geplanten Straßenausbau wird eine hohe Bedeutung hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des gesamten Siedlungsraumes (Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss) sowohl zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans als auch unter Berücksichtigung der weiteren Siedlungsentwicklung beigemessen. Der Ausbau dient demnach dem Wohl der Allgemeinheit sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Demgegenüber stehen die privaten Belange des Grundstückseigentümers, seine Flächen zu vermieten bzw. der Gewerbetreibenden und der Wohnnutzer, ihre Betriebe bzw. Wohnungen zu sichern.

Der Ausgleich der Belange muss sachangemessen erfolgen: Der Ausgleich der Belange erfolgt im vorliegenden Fall sachangemessen. Es wurde nachgewiesen, dass der mit der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verfolgte Belang eine übergeordnete Bedeutung für die Verkehrssicherheit und den Verkehrsfluss als auch für eine geordnete

städtebauliche Entwicklung hat. Demnach wird die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf privaten Grundstücksflächen als erforderliche, angemessene verhältnismäßige Festsetzung angesehen.

Der Bezirk plant den Erwerb der erforderlichen privaten Grundstücksflächen und stellt entsprechende Mittel für den Flächenerwerb in den Bezirkshaushalt ein. Der Grundstückseigentümer erhält somit für die Bereitstellung der Flächen einen angemessenen finanziellen Ausgleich bzw. kann einen Übernahmeanspruch geltend machen. Gleichzeitig erfolgt über die Festsetzungen des Bebauungsplans die Sicherung eines höheren Nutzungsmaßes auf den verbleibenden Grundstücksflächen im Vergleich zur bisherigen planungsrechtlichen Möglichkeit.

7. Kritisiert wird die mangelnde Berücksichtigung der umweltbezogenen Belange bei der Planung

7.1 Zu hohe Versiegelung, mangelnde Berücksichtigung der Vorgaben des LaPro hinsichtlich Flächeninanspruchnahme und Schutzgut Boden

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

In Bezug auf die umweltbezogenen Belange und die Vermeidung und Minimierung von Flächeninanspruchnahmen und Flächenverlusten wird auf § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verwiesen. Danach soll die städtebauliche Entwicklung hauptsächlich durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Diesem Grundsatz wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen, da der Geltungsbereich zentral im Siedlungsgefüge liegt und gut angebunden ist. Gleichzeitig waren die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung größtenteils durch gewerbliche Nutzung versiegelt und insgesamt stark anthropogen geprägt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt die erneute Überbauung dieser Flächen. Dementsprechend werden durch die geplanten Festsetzungen und der Freihaltung der Wuhlerandbereiche Verluste von Bodenfunktionen vermieden.

7.2 Zerschneidung von Kaltluftaustauschbahnen durch dichtere Bebauung trüge zu erhöhter Feinstaub- und CO₂-Belastung des Menschen bei.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Mit Realisierung der geplanten Wohnbebauung werden sich die grundlegenden klimatischen Eigenschaften des Gebiets nicht wesentlich verändern. Die Funktion des Wuhlegrünzuges als Frischluftschneise bleibt mit den getroffenen Festsetzungen erhalten. Eine erhebliche Veränderung des bereits teilweise als klimatisch belasteten Siedlungsraums ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Teile der Fläche liegen im bioklimatisch günstigen Bereich. Um diesen zu erhalten, werden die Kleingärten und der Wuhlegrünzug gesichert. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sind Maßnahmen zur Begrünung vorgesehen (Pflanzfestsetzungen und Dachbegrünung).

7.3 Ungenügende Berücksichtigung des Artenschutzes. Hinweis auf fehlende Bestandserfassungen auch an den Gebäuden. Hinweis auf fehlende vergleichende Einschätzung bzgl. des Einflusses der Bebauung, dem Verlust von Niststätten und deren Auswirkung auf die jeweils vorhandene lokale Population. Hinweis auf den Schutzstatus und erforderlichen Ausgleich der Niststätten von Gebäudebrütern. Hinweis, dass daher bei Abriss der Bestandsgebäude davon ausgegangen werde, dass der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG eintritt. Forderung, dass vor dem Abriss von Bestandsgebäuden sowie bei Beschnitt oder Beseitigung von Vegetation diese vorab auf das Vorkommen von Niststätten (Vögel und Fledermäuse) zu untersuchen sei, um einen adäquaten Ausgleich schaffen zu können.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde führt aus, dass aufgrund der bereits zu Beginn des Verfahrens bestehenden großflächigen Versiegelung im rückwärtigen Grundstücksbereich sowie deren gewerblicher Nutzung nicht davon ausgegangen wird, dass hier Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorhanden sind. Aufgrund der beabsichtigten Zielstellungen des Bebauungsplanes wurde eingeschätzt, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden.

Zudem bieten die Flächen der Kleingartenanlage „Mosbacher Straße“ mit den dort vorhandenen Strukturen Lebensräume für die typischen Tierarten. Da diese Flächen erhalten bleiben, wird davon ausgegangen, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden.

Die Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind bei zukünftigen baulichen Maßnahmen zwingend zu beachten und einer abschließenden Abwägung, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, nicht zugänglich.

7. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 20. 08. 2021 und 04.10.2021 erging an die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Bitte um Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Resultierend aus dieser Information gingen 16 Stellungnahmen ein.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange betrafen schwerpunktmäßig die Thema Schallschutz und das „Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung:

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IC

- Hinweis darauf, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im nördlichen Innenbereich des Plangebietes laut lärmtechnischer Untersuchung tagsüber bis zu 15 dB(A) und nachts bis 10 dB(A) überschritten werden. Da eine Lärmschutzwand ausgeschlossen wird, sollten die belasteten Fassaden der Gebäude A 1, A3 und A 6 des WA 2 in den Festsetzungen zur lärmoptimierten Grundrissbildung (Nr. 4) und den besonderen Fensterkonstruktionen (Nr. 17) aufgenommen werden.
- Anregung, dass WA 1 aufgrund der fehlenden aktiven Schallschutzmaßnahmen und des mangelhaften lärmrobusten Städtebaus vollständig in die Festsetzungen Nr. 4, 17 und 18 zunehmen werden.

Die Anregung wurde weitgehend berücksichtigt.

Die textlichen Festsetzungen 4 und 17 wurden im Sinne einer Klarstellend überarbeitet. Schon bisher bezogen sie sich auf alle Fassaden, die Lärmbelastungen ausgesetzt sind. Die Festsetzungen werden in ihrem Wortlaut so ergänzt, dass ein eindeutiger Bezug zu den betreffenden Baugebieten bzw. Baufeldern hergestellt wird: Sie gilt für das Mischgebiet, für das gesamte Baugebiet WA 1, für die Baufelder A1, A3 und A6 im Baugebiet WA 2 sowie für das WA 3 für die Grundstücke entlang der Chemnitzer Straße.

Eine Einbeziehung des Gebiets WA 1 in die Festsetzung Nr. 18 (Schallschutz für Außenwohnbereiche) soll nicht erfolgen. Im Baugebiet WA 1 sind im Bestand Einfamilienhäuser vorhanden. Die getroffenen Festsetzungen zum Nutzungsmaß (GRZ 0,2, GFZ 0,2, maximal ein Vollgeschoss) lassen auch zukünftig im Wesentlichen nur eine Einfamilienhausbebauung zu. Es ist davon auszugehen, dass Außenwohnbereiche ohnehin zu der dem Lärm abgewandten Südseite orientiert werden, dort liegen die Beurteilungspegel deutlich unterhalb von 65 dB(A). Zudem werden sich Außenwohnbereiche im Wesentlichen auf Terrassen beschränken, für die ein direkter Gartenbezug kennzeichnend ist. Von einer Verpflichtung, Terrassen zu verglasen oder als Wintergärten auszubilden, soll abgesehen werden.

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

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die im nördlichen Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden entsprechend der Planung des Vorhabenträgers beseitigt und neu errichtet. Die übrigen bestehenden gewerblichen Nutzungen (v.a. Flurstücke 45 und 46) sind sowohl misch- als auch wohngebietsverträglich, da es sich um einen ausschließlichen Baugeräteverleih

handelt, dessen Betriebszeiten sich auf die Tageszeit beschränkt. Dies wurde gutachterlich nachgewiesen.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle

- Bitte um Ergänzung von Angaben zur Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Durchführung des Projektes innerhalb bestimmter Fristen, die GF Wohnen (bzw. Anzahl der WE) und Angaben zur Mietpreis- und Belegungsbindung.
- Empfehlung der Benennung der Höhe der Kita- und Grundschulplätze, welche aus dem Wohnungsbauvorhaben resultieren.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Kapitel III.4.10 „Städtebaulicher Vertrag zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ und IV.3 „Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen“ werden um die genannten Angaben ergänzt.

- Entsprechende Vereinbarungen zur Herstellung von wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen sind auch im Begründungstext aufzunehmen.

Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen ist auf die bestehende gute Versorgungssituation zu verweisen. Neben der in unmittelbarer Nähe des Plangebiets gelegenen Kleingartenanlage, deren Wege für Erholungszwecke genutzt werden können, stehen der Wuhlegrünzug sowie das fußläufig erreichbare Erholungsgebiet Kaulsdorfer Seen zur Verfügung. Innerhalb des Wuhlegrünzugs befinden sich mehrere Spielplätze, beispielsweise im Bereich der „Schmetterlingswiesen“, sowie der Skatepark an der Wuhle. Im Vorhabengebiet werden zudem private Grünflächen geschaffen. Daher wurde auf vertragliche Vereinbarungen zur Herstellung von wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen verzichtet.

Auch für das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte MI ist eine textliche Festsetzung zur Einbeziehung möglicher Staffelgeschosse in die GF Wohnen auf Grundlage von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO aufzunehmen.

Der Anregung wurde nicht gefolgt. Das für das MI geplante Nutzungsmaß und die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen entsprechen den städtebaulichen Zielen des Bezirks. Da die Fläche eines Staffelgeschosses gemäß BauNVO nicht in die Ermittlung der Geschossflächenzahl einfließt, steht die Errichtung eines Staffelgeschosses den Festsetzungen des B-Planes nicht entgegen, auch wenn die maximale GFZ durch Flächen des Staffelgeschosses überschritten wird. Hinsichtlich der angeregten Erweiterung der Festsetzung Nr. 19 ist zu berücksichtigen, dass sich dies nach dem städtebaulichen Konzept nur auf die südliche Teilfläche des MI 2 auswirken würde, weil nur dort Staffelgeschosse vorgesehen sind, auch würde diese Geschossfläche nur zur Hälfte angerechnet. Auf die angeregte Erweiterung der TF 19 auf das Mischgebiet wird verzichtet.

Fazit

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

- Die Fläche des Grundstücks Alt-Biesdorf 53N wird dem Wohngebiet WA 1 zugeordnet.
- Die Erschließung des Grundstücks Alt-Biesdorf 53N ist über die Erweiterung des geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die landeseigene Grünfläche sicherzustellen.
- Für die Grundstücke Chemnitzer Str. 10 und 14 wird die Teilung der überbaubaren Flächen aufgegeben. Es wird eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die Festsetzung als Mischgebiet wird beibehalten.
- Es erfolgt stattdessen die Festsetzung eines von Bebauung freizuhaltenden Bereiches in einer Breite von 6 m ausgehend von der Chemnitzer Straße nördlich des Flurstücks 45. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf die anrechenbaren Flächen im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
- Die Lärmfestsetzungen Nr. 4 und Nr. 17 werden klarstellend überarbeitet.
- Es werden Festsetzungen zur Bauweise für das Mischgebiet MI 2 ergänzt.

Die Planung wurde dementsprechend überarbeitet. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung berührt haben, wurde es gemäß § 4a Abs. 1 BauGB erforderlich, die Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen und den Bebauungsplan nochmals öffentlich auszulegen.

Gegenstand der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit war der Entwurf des Bebauungsplans 10-86 vom 6. August 2021 mit Deckblatt vom 15. Mai 2023.

Zum Nachweis des verkehrlichen Erfordernisses für den Ausbau der Chemnitzer Straße sowie für die detaillierte Variantenprüfung wurde zudem ein weiteres Fachgutachten erstellt. Dessen Ergebnisse wurden berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet. Das Fachgutachten war Bestandteil der Auslegungsunterlagen.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 20.09.2022 vom Bezirksamt beschlossen (BA-Beschluss Nr. 0237/VI). Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen (Drs.-Nr. 0850/IX).

8. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 23 vom 26. Mai 2023, S. 2431-2433, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse, in der Berliner Zeitung am 26. Mai 2023, über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung mit dem Hinweis auf die Nutzungsmöglichkeit des Internetangebotes des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, informiert.

In der Zeit vom 5. Juni 2023 bis einschließlich 7. Juli 2023 standen die Planunterlagen im Internet unter www.mein.berlin.de und www.berlin.de/mh-beteiligung-bebauungsplan zur Öffentlichkeitsbeteiligung bereit. Zusätzlich konnten die Unterlagen während des Auslegungszeitraumes jeweils donnerstags im Stadtteilzentrum Biesdorf „Gelbes Haus an der B1“ eingesehen werden. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen.

Zur gleichen Zeit lag der Entwurf zum Bebauungsplan 10-86 mit der Begründung und Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 3 Abs. 2 des BauGB im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 öffentlich aus.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen lag der Entwurf des Bebauungsplanes 10-86 wiederholt in der Zeit vom 25.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 erneut öffentlich aus, da ein Internetzugriff auf die Anlagen zur verkehrstechnischen Untersuchung im o.g. Zeitraum nicht möglich war.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 32 vom 21. Juni 2023, S.3357-3359, bekannt gemacht.

Auf die nochmalige Veröffentlichung in der Tagespresse und einen zusätzlichen Auslegungsort im Stadtteilzentrum Biesdorf wurde verzichtet.

Es gingen vier Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit ein. Bedenken und Anregungen wurden vor allem zu den folgenden Themen vorgebracht:

1. Erschließung des Grundstückes Alt-Biesdorf 53 N

Die eingegangene Stellungnahme hinterfragte die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung des Grundstückes und regte u.a. eine Versorgung und Netzausbau mit Glasfaser an.

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das Baugebiet WA 1 ist an das Abwassernetz anzuschließen. Der Bebauungsplan setzt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baugebiets WA 1 fest, dass einen Anschluss beider Baugebiete an die Mosbacher Straße vorsieht. Die verkehrliche und technische Erschließung ist damit auf B-

Planebene gesichert. Die Erarbeitung des konkreten Erschließungskonzepts ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Der Ausbau des Glasfasernetzes erfolgt in Verantwortung der Telekommunikationsanbieter. Er ist nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.

2. Betroffenheit der Eigentümer des Grundstückes Chemnitzer Straße 10 und 14

In der Stellungnahme wurde geäußert, dass der erneut offengelegte B-Plan-Entwurf mit seinen Planungszielen und beabsichtigten Festsetzungen auch in der nunmehr vorliegenden Änderungsfassung weiterhin in gravierender Weise sowohl die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümerin als auch die Rechtssituation der Gewerbemieter und der Wohnungsmieter verletzen würde.

Dieser Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Diese Stellungnahme – wie bereits die zuvor die Stellungnahme vom 04.10.2021 – wendet sich gegen die Festsetzung privater Grundstücksflächen im Bereich Chemnitzer Straße 10 und 14 als öffentliche Verkehrsfläche. Durch diese Festsetzung des Bebauungsplanes werden private, derzeit überbaute und gewerblich genutzte Flächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Planerisches Ziel ist es, die Chemnitzer Straße zu erweitern.

Die Erweiterung der Verkehrsfläche ist erforderlich, weil die derzeitige straßenräumliche Situation in der nördlichen Chemnitzer Straße keine qualitätsgerechte Abwicklung des anfallenden Verkehrsaufkommens zulässt. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher unter anderem, durch die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen die Voraussetzungen für den Ausbau eines leistungsfähigen Knotens Chemnitzer Straße/Bundesstraße B1/B5 und Chemnitzer Straße/Am Niederfeld zu schaffen. Dies erfolgt im Sinne der langfristig gesicherten Erschließung unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens des gesamten Siedlungsgebietes. Die Umsetzung dieses Zieles macht es erforderlich, private Grundstücksflächen in Anspruch zu nehmen und insoweit in Eigentumsrechte einzugreifen.

Die Notwendigkeit des Ausbaus der Chemnitzer Straße wurde gutachterlich bestätigt, zuletzt in einer verkehrstechnischen Untersuchung vom 22. März 2023. Diese Untersuchung war Bestandteil der Auslegungsunterlagen. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden Verkehrszählungen durchgeführt (Zählzeiten vom 17.11.2022).

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange erfolgt die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan. Diese Planung bedeutet einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte des Eigentümers der Flurstücke 45 und 46. Dies wird nicht verkannt, ist aber unvermeidbar. Ein Bebauungsplan regelt die Bodennutzung. Wenn die Abwägung aller Belange – wie in diesem Fall – zu dem Ergebnis führt, dass bisher private

Flächen für öffentliche Zwecke benötigt werden, besteht das Erfordernis, in private Eigentumsrechte einzugreifen. Ein solcher Eingriff ist nicht unrechtmäßig. Vielmehr lässt das BauGB den Eingriff in Eigentumsrechte ausdrücklich zu, soweit dies den Anforderungen des Abwägungsgebotes und insbesondere dem Gebot der Verhältnismäßigkeit entspricht.

Dass Eingriffe in Eigentumsrechte grundsätzlich zulässig sind, zeigt sich auch daran, dass das BauGB in § 40 ff Regelungen zu Entschädigungen des betroffenen Eigentümers trifft. Werden Verkehrsflächen festgesetzt, kann der Eigentümer die Übernahme der Fläche bzw. eine Entschädigung in Geld verlangen. Das Land Berlin wird bemüht sein, die Flächen freihändig zu erwerben. Die Einstellung entsprechender finanzieller Mittel hierfür sowie für den erforderlichen Grundstücks-erwerb privater Flächen im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme gemäß § 40 BauGB werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Kommt ein freihändiger Erwerb nicht zustande, besteht in letzter Konsequenz auch die Möglichkeit einer Enteignung.

Entschädigungsansprüche bestehen darüber hinaus, wenn eine bestehende zulässige Grundstücksnutzung nicht mehr ausgeübt werden kann (§ 42 BauGB). Die Flurstücke 45 und 46 werden gewerblich genutzt. Im Bebauungsplan werden sie zukünftig als Mischgebiet festgesetzt. Eine fachgutachterliche Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan hat bestätigt, dass die geplante Wohnnutzung mit der bestehenden gewerblichen Nutzung in Einklang gebracht werden kann. Die bestehende gewerbliche Nutzung kann – wenn auch auf einer verkleinerten Grundstücksfläche – im Rahmen des zukünftig geltenden Mischgebiets fortgesetzt werden.

Inwieweit durch die mit der Planung einhergehende Verkleinerung der Grundstücksfläche die bisherige Nutzung ggf. eingeschränkt oder unmöglich gemacht wird, ist gesondert zu untersuchen. Die Frage, ob neben Entschädigungsansprüchen gemäß § 40 BauGB auch solche gemäß § 42 BauGB entstehen, ist außerhalb des Bebauungsplans zu prüfen. Sie hat keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis, sondern lediglich auf die Höhe der Entschädigung.

9. Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Schwerpunkte der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

An die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erging mit Schreiben vom 1. Juni 2023 die Bitte um Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB. Aus verfahrensrechtlichen Gründen lag der Entwurf des Bebauungsplanes 10-86 wiederholt in der Zeit vom 25.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 erneut öffentlich aus. An die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erging mit Schreiben vom 21. Juli 2023 die Mitteilung darüber mit dem Hinweis, dass alle im Rahmen der Öffentlichen

Auslegung in der Zeit vom 5. Juni 2023 bis 7. Juli 2023 abgegebenen Stellungnahmen und ihre Gültigkeit behalten und in die Abwägung eingestellt werden.

Es gingen 18 Stellungnahmen der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, im Rahmen der erneuten Beteiligung TÖB ein. Anregungen betrafen schwerpunktmäßig das Thema Schutz vor Verkehrslärm (Notwendigkeit einer Aktualisierung der Verkehrslärmprognose vor dem Hintergrund der Einführung der RLS 19) sowie die Frage der Notwendigkeit zusätzlicher Leitungsrechte,

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Immissionsschutz/Lärmminderungsplanung

- Anregung war zu prüfen, ob eine Aktualisierung der Berechnung des Straßenverkehrslärms nach RLS 19 vorzunehmen sei.

Die Anregung wurde berücksichtigt. Es wurde eine gutachterliche Einschätzung eines Lärmgutachters eingeholt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass auf eine Aktualisierung der schalltechnischen Berechnungen aufgrund der Einführung der RLS19 im vorliegenden Fall verzichtet werden kann. Maßgebliche Auswirkungen auf die Bauleitplanung sind aufgrund der anzusetzenden Datengrundlage nicht zu erwarten. Zum einen sind in der Verkehrsprognose 2030 gegenüber den Informationen der Verkehrsmengenkarten 2014/2019 im Bereich des Untersuchungsraums keine signifikanten Steigerungen zu verzeichnen, zum anderen ist unter Berücksichtigung des in der Prognose 2030 zugrunde gelegten Lückenschlusses der Tangentialen Verbindung Ost (TVO) zwischen der B1/B5 und der Straße An der Wuhlheide von einer Entlastung der Chemnitzer Straße auszugehen (gemäß Auskunft SenMVKU, Abt. IV A 4-2 vom 28.11.2023).

Außerdem sind die LKW-Anteile in dem für die Berechnungen nach RLS19 kritischen Bereich der Lkw-Belastungen (größte Ergebnisdifferenzen zur RLS90) auf den relevanten Straßenabschnitten mit 3,1 % bis 6,4 % vergleichsweise gering und damit für eine Pegelerhöhung nicht entscheidend. Eine relevante Änderung der prognostizierten Beurteilungspegel, verbunden mit einer Verschlechterung der Lärmsituation und daraus resultierenden weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm ist demnach nicht zu erwarten.

Berliner Wasserbetriebe

- Anregung, zusätzlich ein Leitungsrechtsstreifen für die Erschließung der Fläche WA1, zur Ermöglichung der Erschließung der hinteren Bebauung mit Trinkwasserversorgungsleitungen von der Chemnitzer Straße vorzusehen.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. B-Planentwurf mit den Schreiben vom 13.12.2018 und 17.10.2019 Stellungnahmen abgegeben, die auch weiterhin Bestand haben. In der Stellungnahme vom 13.12.2018 haben die BWB bestätigt, dass das Plangebiet mit

Trinkwasser versorgt werden kann und dass die innere Erschließung mit Trinkwasserleitungen durch den Erschließungsträger erfolgt.

Zur Abwasserentsorgung haben die BWB mitgeteilt, dass Schmutzwasserkanäle in der Chemnitzer Straße und in der Mosbacher Straße zur Verfügung stehen.

Es wurden darüber hinaus Hinweise zur Entsorgung des Niederschlagswassers gegeben (vorzugsweise Bewirtschaftung vor Ort).

In der Stellungnahme vom 17.10.2019 wurden die Hinweise zum Niederschlagswasser ergänzt.

Beide Stellungnahmen wurden jeweils abgewogen und sind in die Fortschreibung der Planung eingeflossen, die Gegenstand der ausgelegten Planung waren.

Der Bebauungsplan setzt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Baugebiets WA 1 fest, dass einen Anschluss beider Baugebiete an die Mosbacher Straße vorsieht. Die verkehrliche und technische Erschließung ist damit auf B-Planebene gesichert.

Die Erarbeitung des konkreten Erschließungskonzepts ist Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung. Sofern sich herausstellt, dass die Trinkwasserversorgung des Baugebiets WA 1 abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans mittels Anbindung an die Chemnitzer Straße erfolgen soll, kann ein entsprechendes Leitungsrecht auf privatrechtlicher Basis gesichert werden. Der Bebauungsplan steht diesem Aspekt nicht entgegen. Die Festsetzungen berücksichtigen die Rahmenbedingungen hierfür, wie die Bemessung der Luftgeschosse mit 5,5 m Höhe.

Auf die öffentlich-rechtliche Sicherung zusätzlicher Leitungsrechte im Bebauungsplan kann somit verzichtet werden, da die erhobene Forderung im Rahmen der Erstellung des Erschließungskonzeptes umsetzbar ist.

Ein entsprechender Hinweis ist bereits Gegenstand des Begründungstextes zum Bebauungsplan Pkt. I.2.6.

Fazit:

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

Das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs.3 i.V.m.3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Bezirksamt beschlossen (BA-Beschluss Nr. 0785/VI). Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen (Drs.-Nr. 1987/IX).

10. Beschluss des Bebauungsplanes und der Rechtsverordnung und Anzeigeverfahren

Mit Beschluss Nr. 0877/VI vom 24.09.2024 wurde dem Entwurf des Bebauungsplans vom 06. August 2021 mit Deckblatt vom 15. Mai 2023 mit Begründung und dem Entwurf der Rechtsverordnung durch das Bezirksamt zugestimmt.

Es erfolgte die Veranlassung der Anzeige bei der zuständigen Senatsverwaltung gem. § 6 Abs.2 AGBauGB.11.

11. Erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Ergebnis des Anzeigeverfahrens wurden durch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Beanstandungen erhoben. Es war eine Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Begründung erforderlich. Dies betraf im Wesentlichen die textlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz, die zur Erhöhung der Rechtssicherheit geändert worden sind.

Weil die vorgenommenen Änderungen nicht zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-86 führten und die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt waren, wurde die Einholung der Stellungnahmen innerhalb einer Frist von 14 Tagen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit und die zuständige Abteilung der Senatsverwaltung, SenMVKU, IC beschränkt.

12. Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Erforderlich war zudem eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit. Die Betroffenenbeteiligung zu den geänderten Teilen (Neuformulierung der Textlichen Festsetzungen 4, neu 16 und neu 17) erfolgte im Zeitraum 18.08.2025 bis einschließlich 02.09.2025. Die betreffenden Personen wurden individuell angeschrieben.

In diesem Zeitraum wurden keine Bedenken gegen die Planänderungen erhoben.

Weitere Änderungen, zu denen kein Beteiligungsverfahren erforderlich war:

Es wurden darüber hinaus folgende Änderungen unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Anzeigeverfahrens vorgenommen:

- Die Textliche Festsetzung Nr. 16 wurde gestrichen, da das Planerfordernis nicht mehr besteht, lt. zuständiger Senatsverwaltung. Ergänzungen erfolgten im Begründungstext in Bezug auf die erforderliche Abstimmung im Rahmen der Vorbereitung konkreter Bauvorhaben. Aus dieser Änderung resultiert keine weitere Betroffenheit eines Eigentümers bzw. Trägers, da sie sich nur für die Eigentümer WA1 begünstigend auswirkt.

Die fortlaufende Nummerierung der Textlichen Festsetzungen wurde auf der Planzeichnung angepasst.

- In der Planzeichnung wurde die Bezeichnung „ÖFFENTLICHER UFRSCHUTZSTREIFEN“ richtiggestellt.
- Die Textliche Festsetzung Nr. 2 wurde ergänzt im Sinne der Rechtssicherheit um den Satz: „Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.“
- Redaktionell klarstellend wurde die Textliche Festsetzung 13 ergänzt.

Zusammenfassend wurde ein 2. Deckblatt vom 12. August 2025 erstellt, auf dem alle Änderungen dargestellt sind und die Begründung wurde überarbeitet.

Mit Beschluss Nr. 1289/VI vom 14.10.2025 wurde dem Entwurf des Bebauungsplans vom 06. August 2021 mit 1. Deckblatt vom 15. Mai 2023 und 2. Deckblatt vom 12. August 2025 mit Begründung und dem Entwurf der Rechtsverordnung durch das Bezirksamt zugestimmt.

Es erfolgte die Veranlassung der erneuten Anzeige bei der zuständigen Senatsverwaltung gem. § 6 Abs.2 AGBauGB.

13. Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs.2 AGBauGB

Mit Schreiben vom 04.03.2026 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mitgeteilt, dass die erneute Überprüfung im Anzeigeverfahren beanstandungsfrei ist und somit der Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

Es erfolgten unter Berücksichtigung der erteilten Hinweise Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung im Sinne der Rechtssicherheit.

14. Beschluss des Bebauungsplans und Rechtsverordnung

Mit Beschluss Nr. vom 1438/VI wurde am 24.03.2026 der Entwurf des Bebauungsplans 10-86 einschließlich der Begründung durch das Bezirksamt beschlossen. Dem Entwurf der Rechtsverordnung wurde zugestimmt. Weiterhin wurde beschlossen, diesen Beschluss der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

Die BVV beschloss den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 23.04.2026 unter der Drucksache Nr. 3163/IX.

Am 05.05.2026 erfolgte durch das Bezirksamt Marzahn- Hellersdorf der konstitutive Beschluss mit der Vorlage 1469/VI zur Festsetzung des Bebauungsplanes 10-86 als Rechtsverordnung.

Die Bekanntmachung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 82 vom 16. Juni 2026 Seite 251.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist.

2. Baumliste

Nr.	Abk.	Art	Bot. Name	Stammumfang (m)
1	Apl	Ahorn	Acer platanoides	0.55/0.95
2	Pcan	Pappel	Populus canadensis	1.40
3	Pcan	Pappel	Populus canadensis	1.50
4	Sarr	Mehlbeere	Sorbus aria	1.50
5	Apl	Ahorn	Acer platanoides	0.80
6	Fe	Esche	Fraxinus exelsior	0.95
7	Apl	Ahorn	Acer platanoides	0.95/0.95/0.95
8	Bp	Birke	Betula pendula	1.40
9	Bp	Birke	Betula pendula	1.95
10	Bp	Birke	Betula pendula	1.25
11	TV	Linde	Tilia vulgaris	0.80
12	Apl	Ahorn	Acer platanoides	mehrstämmig
13	Apl	Ahorn	Acer platanoides	mehrstämmig
14	Sa	Weide	Salix alba	0.90/0.95
15	Apl	Ahorn	Acer platanoides	mehrstämmig
16	Rp	Robinie	Robinia pseudoacacia	mehrstämmig
17	Rp	Robinie	Robinia pseudoacacia	mehrstämmig
18	Rp	Robinie	Robinia pseudoacacia	0.50/0.60

19	Apl	Ahorn	Acer platanoides	mehrstämmig
20	Rp	Robinie	Robinia pseudoacacia	mehrstämmig
21	Sa	Weide	Salix alba	mehrstämmig
22	Rp	Robinie	Robinia pseudoacacia	mehrstämmig
23	Rp	Robinie	Robinia pseudoacacia	mehrstämmig
24	Rp	Robinie	Robinia pseudoacacia	0.65/0.70
25	Rp	Robinie	Robinia pseudoacacia	mehrstämmig
26	Rp	Robinie	Robinia pseudoacacia	0.50/0.55
27	Rp	Robinie	Robinia pseudoacacia	0.35/0.55/0.65
28	Rp	Robinie	Robinia pseudoacacia	0.75/0.80
29	Rp	Robinie	Robinia pseudoacacia	0.35/0.45/0.50
30	Rp	Robinie	Robinia pseudoacacia	0.90/1.40/1.60
31	Tv	Linde	Tilia vulgaris	1.30
32	Fe	Esche	Fraxinus exelsior	1.40

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans 10-86
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf
Vom 13. Mai 2026

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, in Verbindung mit § 6 Absatz 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin:

§ 1

Der Bebauungsplan 10-86 vom 6. August 2021 mit 1. Deckblatt vom 15. Mai 2023 und 2. Deckblatt vom 12. August 2025 für das Gelände zwischen Bundesstraße B1/B5, Chemnitzer Straße, Mosbacher Straße und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der für die Vermessung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 13. Mai 2026

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Nadja Z i v k o v i c
Bezirksbürgermeisterin

Heike W e s s o l y
Bezirksstadträtin für
Stadtentwicklung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum
Bebauungsplan 10-86 für das Gelände zwischen der
Bundesstraße B1/B5, Chemnitzer Straße, Mosbacher Straße
und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf
und Kaulsdorf

Juni 2026

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 26.07.2016 mit BA-Beschluss Nr. 1234/IV die Einleitung des Bebauungsplanes 10-86 beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 10-86 war die städtebauliche Entwicklung einer zu Beginn des Verfahrens noch gewerblich genutzten, inzwischen überwiegend brachliegenden Fläche sowie deren Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Diese Fläche wurde von einem Projektentwickler erworben, der dort eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern plant. Diese Wohnbebauung weicht hinsichtlich ihrer Dichte von der angrenzenden kleinteiligen Siedlungsstruktur ab. Eine planerische Steuerung und die angestrebte Entwicklung eines Quartiers mit einem eigenständigen städtebaulichen Charakter war auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes (§ 34 Abs. 1 BauGB) nicht möglich. Ziel des Bebauungsplans war somit die Entwicklung dieser Potenzialfläche als Wohnbaufläche resultierend aus dem landesweit steigenden Bedarf an Wohnraum innerhalb der Stadt.

Die Festsetzungen erfolgten unter Berücksichtigung

- der Entwicklung prägender städtebaulicher Strukturen,
- des Erhalts von Flächen für gewerbliche Nutzungen bzw. Einzelhandelsnutzungen im Rahmen von Mischgebieten entlang der umgebenden, verkehrlich stark belasteten Straßen (B1/B5 und Chemnitzer Straße),
- der Schaffung der Voraussetzungen für eine innere Erschließung des Plangebietes sowie der Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen,
- der Freihaltung des angrenzenden Landschaftsraumes der Wuhle und
- der Sicherung bestehender kleingärtnerisch genutzter Flächen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden darüber hinaus die Voraussetzungen dafür geschaffen, die Chemnitzer Straße zu verbreitern. Dies war aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich, da nur hierdurch die notwendige Verkehrssicherheit und der nötige Verkehrsfluss – auch unter Berücksichtigung des Fuß- und Radverkehrs – sichergestellt werden kann.

Zur wirksamen Umweltvorsorge wurde entsprechend § 2a BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die mit dem Bebauungsplan verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Zusätzlich zum Bebauungsplan wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger Regelungen getroffen, die auf dem Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung beruhen. Bestandteile des Vertrags sind neben der Kostenübernahme oder Herrichtung von Folgemaßnahmen im Rahmen der Angemessenheit durch den Projektträger die Übernahme von Kosten für den monetär ermittelten Kompensationsbedarf für Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Grünfestsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen, um angesichts eines Eingriffs in Natur und Landschaft einen Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sicherzustellen. Sie sind ferner erforderlich, um die städtebaulich-gestalterische Integration der im Geltungsbereich vorgesehenen Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Die Pflanzregelungen werden mit Auflagen zur Verwendung standortgerechter Gehölze gekoppelt, um eine gestalterische Integration in die Vegetation der umgebenden Gebiete sowie eine hohe ökologische Wirksamkeit der Pflanzungen zu erreichen.

Mit Durchführung der erforderlichen Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die mit der Bauleitplanung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter zu einem Großteil vermindert und kompensiert.

Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit wird berücksichtigt, indem die Umsetzung der geplanten Lärmschutzfestsetzungen in den Baugebieten für den ausreichenden Lärmschutz im Sinne der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sorgt. Intensiv geprüft wurde darüber hinaus, inwieweit sich Lärmbelastungen für Wohnnutzungen entlang der angrenzenden, durch Verkehrslärm bereits stark vorbelasteten Straßen B1/B5 und Chemnitzer Straße ergeben. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Mehrbelastungen so gering sind, dass von Regelungen zugunsten dieser Wohnnutzungen abgesehen werden kann. Die im Berliner Luftreinhalteplan berechneten Jahresmittelwerte der Parameter Stickstoffdioxid NO₂ und Feinstaub PM₁₀ werden auch nach Realisierung des Bebauungsplans unterhalb der Jahresgrenzwerte zum Gesundheitsschutz gemäß EU-Richtlinie liegen, sodass hierdurch keine Gefährdungen der menschlichen Gesundheit zu erwarten sind.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen in 2016 informiert. Ziel war zu Beginn des Verfahrens die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen.

Den in diesem Verfahrensschritt geäußerten Bedenken, dass die Belange des Umweltschutzes und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nicht berücksichtigt würden, wurde nicht gefolgt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden ökologisch wertvolle Frei- und Erholungsflächen entlang des übergeordneten Grünzuges der Wuhle durch die Sicherung der Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ langfristig gesichert. Die im Landschaftsprogramm formulierten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Generell berücksichtigt das Ziel des Bebauungsplanes auch die Grundsätze der Raumordnung zur vorrangigen Nutzung von

Innenentwicklungs-potenzialen gemäß Landesentwicklungsprogramm. Durch die Nachnutzung von Flächen im Innenbereich wird die Forderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfüllt als ein Beitrag zur Verhinderung der Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsraum.

Das Ziel des Bebauungsplans wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit modifiziert. Im September 2017 wurde ein Workshop unter Mitwirkung von Planern, des Eigentümers der zukünftigen Wohnbauflächen, des Kleingartenverbandes und der betroffenen Fachbereiche des Bezirksamtes durchgeführt. Im Ergebnis des Workshops wurde das vorliegende Konzept des Projektträgers vom Mai 2018 erarbeitet. Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie das Konzept vom Mai 2018, welches durch die besondere städtebauliche Figur dem Bereich eine eigenständige Identität verleiht, bilden die Grundlagen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Im Ergebnis der anschließend durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), die im November/Dezember 2018 erfolgt ist, wurden Gutachten zum Umgang mit Regenwasser und zu Lärmauswirkungen aus Verkehrslärm erstellt.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte September/Okttober 2019. Im Ergebnis dieser Beteiligung wurden insbesondere Festsetzungen zum Lärmschutz entlang der Chemnitzer Straße und der Straße Alt-Kaulsdorf ergänzt. Weitere Änderungen betrafen die Erschließung (Änderung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Zudem erfolgte eine Konkretisierung der Verkehrsuntersuchung.

Der Anregung zur Änderung der Nutzungsart für die Fläche WA1 in Mischgebiet unter Berücksichtigung der Lärmbeeinträchtigung durch die B1/B5 wurde aufgrund der bestehenden Grundstücksstruktur und mit Verweis auf die geplanten Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan nicht gefolgt.

Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum August/September 2021. Dabei wurden Bedenken gegen die geplante Erweiterung der Verkehrsfläche der Chemnitzer Straße und die damit verbundene Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen geäußert. Die Notwendigkeit zusätzlicher Verkehrsflächen wurde angezweifelt und es wurde eingewandt, die Belange der privaten Grundstücksnutzung seien nicht ausreichend berücksichtigt.

Es wurde daraufhin eine weitere Verkehrsuntersuchung erstellt, um die Notwendigkeit dieser Maßnahme und die vorzunehmende Abwägung nochmals zu überprüfen. Im Ergebnis wurde bestätigt, dass die Verbreiterung der Chemnitzer Straße erforderlich ist. Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Die Belange des privaten Eigentums wurden in der Abwägung zugunsten der Belange des Verkehrs zurückgestellt.

Der geäußerten mangelnden Berücksichtigung der umweltbezogenen Belange bei der Planung wurde nicht gefolgt.

Aufgrund der bereits zu Beginn des Verfahrens bestehenden großflächigen Versiegelung im rückwärtigen Grundstücksbereich der Chemnitzer Straße sowie deren gewerblicher Nutzung war nicht davon auszugehen, dass hier Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorhanden waren. Aufgrund der Zielstellungen des Bebauungsplanes einschließlich des Erhalts kleingärtnerisch genutzter Flächen wurde eingeschätzt, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden. Die Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind bei zukünftigen baulichen Maßnahmen zwingend zu beachten.

Das bioklimatische Risiko durch neue Gebäudekörper, zunehmende Versiegelung und Verkehr wird gemindert, indem kleinklimatisch ausgleichend wirkende Grünstrukturen erhalten und neue begrünte Freiräume geschaffen werden.

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen schutzgutspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant. Durch Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Anlage von begrünten Freiräumen und Dachbegrünungen und die Begrünung nicht überbaubaren Flächen werden diese Schutzgüter berücksichtigt. Diese Maßnahmen mindern ebenfalls die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Für das anfallende Regenwasser wurde ein Konzept zur Niederschlagswasserversickerung erarbeitet. Das Gutachten zeigt, dass die für eine verzögerte Ableitung notwendigen Rückhalteflächen grundsätzlich innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der geringen Flurabstände und der Lage im Wasserschutzgebiet nur sehr bedingt vor Ort versickert werden. Eine Abführung in Kanalisation oder ins Oberflächengewässer wird erforderlich. Die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die geltenden Einleitbeschränkungen können eingehalten werden.

Mit Realisierung der Planung wird sich das Landschaftsbild verändern, indem die (teils brachgefallene) Lagerfläche zu einem Großteil überbaut wird. Der Charakter des Plangebiets wird zukünftig als Wohn- und Mischgebietsfläche geprägt sein.

Durch die Erhaltung der Wuhle, der Kleingärten sowie des uferbegleitenden Weges und eines Teils des Baumbestands werden Eingriffe in orts- und landschaftsbildprägende Elemente vermieden. Es wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes eine Tiefgarage entsprechend städtebaulichem Konzept ermöglicht, so dass oberirdische Stellplätze zu Gunsten von Freiflächen minimiert werden können. Baumpflanzungen im Sinne der Gliederung von Stellplatzflächen tragen zum Ausgleich des Eingriffs bei. Aus den festgesetzten Dachbegrünungen resultieren positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan (Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Heckenpflanzung) die Erforderlichkeit weiterer Maßnahmen außerhalb des Plangebietes dargelegt. Auf einen vollständigen Ausgleich und Ersatz im Geltungsbereich wurde unter

Berücksichtigung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes zur Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums im Bebauungsplan verzichtet.

Im Zeitraum Juli/August 2023 fand aufgrund von Änderungen des Entwurfs zum Bebauungsplan und der neu erstellten Verkehrsuntersuchung eine nochmalige Beteiligung Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Daraus resultierten keine Änderungen der Auswirkungen und des Umfangs mit Umweltbelangen.

3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits der Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet als Baufläche aus. Durch die Festsetzung der Grünfläche mit privaten Dauerkleingärten und der damit einhergehenden Sicherung vor einer heranrückenden Bebauung zum Wuhlegrünzug ist der im FNP in Nord-Süd-Richtung beiderseits der Wuhle dargestellte Grünzug von übergeordneter Bedeutung planungsrechtlich gesichert.

Durch die Festsetzung des öffentlichen Straßenraumes in der Mosbacher Straße entsprechend der bestehenden städtebaulichen Situation wird in Übereinstimmung mit dem FNP und dem LaPro die Möglichkeit gesichert im Straßenraum einen besonders hohen Grünanteil vorzusehen. Dies entspricht dem Planungsziel im Sinne der städtebaulichen Wirksamkeit, eine übergeordnete Grünverbindung in Ost-West Richtung zwischen dem Landschaftsraum der Kaulsdorfer Seen und dem Grünzug entlang der Wuhle im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, welches die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen war.

Die alternative Umsetzung des Konzeptes mit geringerer baulicher Entwicklung, wie zu Beginn des Verfahrens, wurde unter Berücksichtigung des dringend benötigten Wohnraumes und der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung nicht im Bebauungsplan umgesetzt.