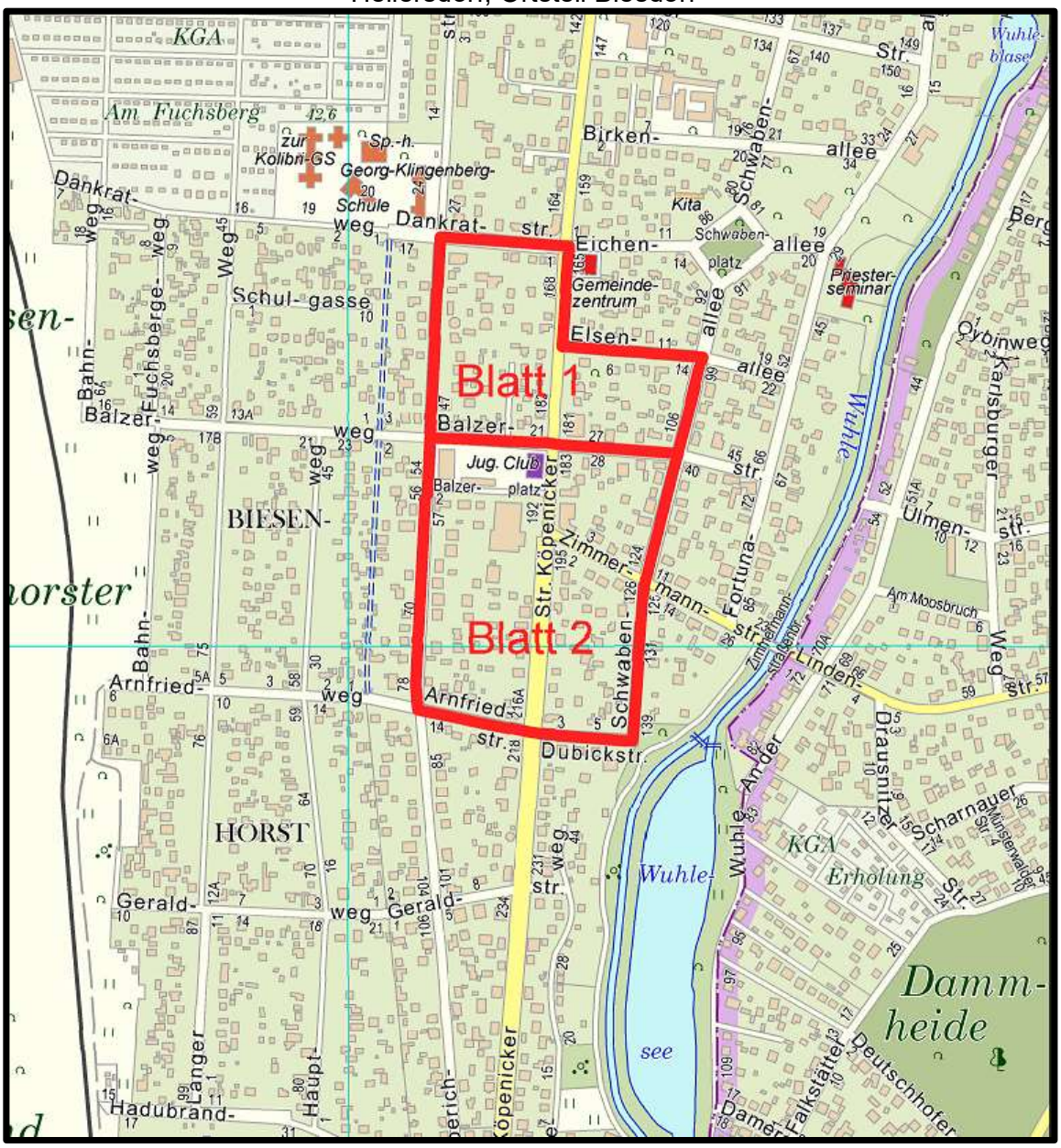
**BEZIRKSAMT MARZAHN-HELLERSDORF VON BERLIN**
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

# Begründung zum Bebauungsplan XXI-29
## „Am Balzerplatz“

für das Gelände zwischen Dankratstraße, Köpenicker Straße, Elsenallee, Schwabenallee, Dubickstraße, Arnfriedstraße und Alberichstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf




e

## Inhaltsverzeichnis

**I. PLANUNGSGEGENSTAND ..... 4**

1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT ..... 4
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES ..... 5
*2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung ..... 5*
*2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse ..... 5*
*2.3 Städtebauliche Situation und Bestand ..... 6*
*2.4 Geltendes Planungsrecht ..... 7*
*2.5 Verkehrserschließung ..... 7*
*2.6 Technische Infrastruktur ..... 8*
*2.7 Wasserschutzgebietsverordnung ..... 9*
*2.8 Altlasten ..... 9*
*2.9 Denkmalschutz ..... 10*
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION ..... 10
*3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung ..... 10*
*3.2 Flächennutzungsplan ..... 11*
*3.3 Landschaftsprogramm ..... 11*
*3.4 Stadtentwicklungsplanungen ..... 12*
*3.5 Lärmaktionsplan ..... 13*
*3.6. Bereichsentwicklungsplanung ..... 14*
*3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen ..... 14*
*3.7.1 Zentrenkonzept Marzahn–Hellersdorf ..... 14*
*3.7.2 Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30 ..... 15*
*3.7.3 Soziales Infrastrukturkonzept 2020/2030 ..... 15*
*3.8 angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne ..... 16*
*3.9 Planung der Tangentialen Verbindung Ost ..... 17*
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG ..... 17

**II. UMWELTBERICHT ..... 20**

**1 EINLEITUNG ..... 20**

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS ..... 20
1.2 IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES ..... 21
*1.2.1 Fachgesetze ..... 21*
*1.2.2 Fachpläne ..... 25*

**2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..... 25**

2.1 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES ..... 25
*2.1.1 Schutzgut Mensch ..... 26*
*2.1.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ..... 31*
*2.1.3 Schutzgut Boden ..... 33*
*2.1.4 Schutzgut Wasser ..... 35*
*2.1.5 Schutzgut Klima ..... 36*
*2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild ..... 37*
*2.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter ..... 37*
2.2 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ..... 38
2.3 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ..... 38
*2.3.1 Schutzgut Mensch ..... 38*
*2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere ..... 43*
*2.3.3 Schutzgut Boden/Flächenverbrauch ..... 44*
*2.3.4 Schutzgut Wasser ..... 45*
*2.3.5 Schutzgut Klima ..... 45*
*2.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 45*
*2.3.7 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ..... 46*
*2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ..... 46*
2.4 GEPLANTE MAßNAHMEN ..... 46
*2.4.1 Schutzgut Mensch ..... 46*
*2.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere ..... 46*
2.5 SCHUTZGÜTER BODEN, WASSER KLIMA, LANDSCHAFTSBILD ..... 47

**3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ... 47**

3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN ... 47
3.2 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ... 48
3.3 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG ... 48

**III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG ... 49**

1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT ... 49
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ... 50
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN ... 51
*3.1 Art der baulichen Nutzung ... 51*
*3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 54*
*3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 57*
*3.4 Verkehrsflächen ... 59*
*3.5 Immissionsschutz ... 60*
*3.6 Grünfestsetzungen ... 64*
*3.7 Nachrichtliche Übernahmen ... 66*
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE ... 66

**IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 68**

1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/ EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT ... 68
2. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG ... 68

**V. VERFAHREN ... 69**

1. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 3 A AGBAUGB ... 69
2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS ... 69
3. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB ... 69
4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 BAUGB ... 70
5. ERSTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ... 70
6. ÄNDERUNG DER PLANUNGSZIELE, ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) SOWIE WEITERFÜHRUNG ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN ... 72
7. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BERÜHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 A ABS. 3 SATZ 4 BAUGB NACH ÄNDERUNGEN ... 75
8. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) ... 76
9. ERSTE FESTSETZUNG MIT ERSTER RECHTSPRÜFUNG ... 77
10. PLANÄNDERUNGEN, PLANUNGSZIELÄNDERUNG ... 78
11. ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) ... 79

**VI. RECHTSGRUNDLAGEN ... 81**

**VI ANHANG ... 82**

ANLAGE 1: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ... 82
ANLAGE 2: TABELLE SCHALLPEGELDIFFERENZ AN FASSADEN 2017 ... 84
ANLAGE 3: PFLANZLISTE BÄUME – WALDBAUMSIEDLUNGSGEBIET ... 85
ANLAGE 4: LISTE DER ZENTRENRELEVANTEN UND NICHT-ZENTRENRELEVANTEN SORTIMENTE ... 86
ANLAGE 5: BEGRIFFSBESTIMMUNGEN ZUM EINZELHANDEL ... 87

## I. Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans bestand darin, die städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur im Allgemeinen Wohngebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung zu ordnen und zu leiten, um somit abweichenden, ungewollten baulichen Veränderungen, die nach § 34 BauGB zulässig gewesen wären, und den sich daraus gegebenenfalls ergebenden städtebaulichen Missständen entgegenzuwirken.

So bestand bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1995 bezüglich der Art der baulichen Nutzung aufgrund vorhandener Gewerbebauten die Gefahr, dass wohnunverträgliche, gewerbliche Nutzungen im Einzelfall planungsrechtlich zulässig gewesen wären. Dadurch wurde langfristig eine Veränderung der Struktur der Nutzungsart und somit eine Veränderung des Wohngebietes befürchtet. Inzwischen sind diese Gewerbebauten durch einen Betrieb mit Nahversorgungsfunktion für das Wohngebiet ersetzt worden.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung barg das Areal des Bebauungsplangebietes aufgrund seiner lockeren Bebauung bei Aufstellung des Bebauungsplans noch viele bauliche Ergänzungsmöglichkeiten. Wegen der Nachfrage nach Wohngrundstücken besteht im Plangebiet auch weiterhin Interesse an Grundstücksteilungen zwecks Neubebauung, was eine weitere bauliche Verdichtung zur Folge hat. Auf zu kleinen Grundstücksflächen ist die Aufrechterhaltung des durchgrünten Charakters einer Waldsiedlung aber wesentlich erschwert – durch die Baufeldfreimachung und den erforderlichen Flächenanspruch von Waldbäumen. Mit den Mitteln des geltenden Planungsrechts nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Beibehaltung der landschaftlichen Prägung kaum durchzusetzen. Die baulichen Ergänzungsmöglichkeiten sollen daher planungsrechtlich in allen Wohnbauflächen auf ein verträgliches Nutzungsmaß begrenzt und die landschaftliche Prägung durch Grünfestsetzungen gesichert werden. Dies gilt insbesondere dort, wo im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung als Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt dargestellt sind. Letzteres ist im Bebauungsplangebiet bei Wohnbauflächen westlich der Schwabenallee der Fall.

Weiterhin ist die Wiederherstellung des Balzerplatzes als Kommunikations- und Aufenthaltsfläche für Biesdorf-Süd zu sichern. Eine Teilfläche des Balzerplatzes wurde als Standort für eine Jugendfreizeiteinrichtung planungsrechtlich festgesetzt. Die Jugendfreizeiteinrichtung ist inzwischen hergestellt, was erheblich zum Abbau des Defizits an Jugendfreizeitplätzen in Biesdorf-Süd beitrug. Ebenso kann diese öffentliche Einrichtung zukünftig die Belebung des Balzerplatzes als öffentlichen Platz fördern.

Südlich des Platzes wurde in einem zunächst geplanten Allgemeinen Wohngebiet eine großflächige Verkaufseinrichtung der Nahversorgung zugelassen, weil in Biesdorf-Süd eine Unterversorgung mit Verkaufseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs bestand. Im April des Jahres 2010 wurde dieser Lebensmittelmarkt eröffnet. Diese Ansiedlung unterstützt die Absicht, den Balzerplatz und dessen Umfeld zur Begegnungsstätte für die Anwohnenden von Biesdorf-Süd zu entwickeln.

Im Zuge der Planweiterentwicklung wurden folgende Anpassungen der Planinhalte des Bebauungsplans XXI-29 erforderlich:

Südlich des Grundstücks des Nahversorgungsbetriebes in der Köpenicker Straße 192-200 wurden angrenzende Grundstücksflächen angekauft, die dem Betrieb zunächst zur Erweiterung seiner Parkplatzfläche dienten. Es besteht jedoch der Wunsch des Eigentümers, die Verkaufsfläche des Nahversorgungsbetriebes zu erweitern. Für den Vorhabenträger bedeutete die Festsetzung seiner Fläche als allgemeines Wohngebiet einen planungsrechtlichen Unsicherheitsfaktor hinsichtlich zukünftiger Erweiterungs-, Änderungs-

oder Neubauvorhaben. Dieser soll nun mit der Festsetzung des Sondergebietes „Einzelhandel der Nahversorgung“ im Bebauungsplan ausgeräumt werden. Hierfür wurde mit Beschlussfassung Nr. 0132/V des Bezirksamtes am 11.07.2017 das Planungsziel geändert. Für die Genehmigungsfähigkeit einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Nahversorgers ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel der Nahversorgung statt der bisherigen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes notwendig. Eine Erweiterung wäre in einem rechtsgültigen Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig. Grund hierfür ist, dass gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe über 1.200 m² Geschossfläche in Sondergebieten anzusiedeln sind, da in der Regel von diesen vermutlich nicht nur unwesentliche Umweltauswirkungen und Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen. Diese sogenannte Regelvermutung ist widerlegbar. Eine solche Widerlegung erfolgte durch Rechtsgutachten bei der Zulassung des 2010 eröffneten REWE-Marktes (vgl. S.7, Punkt 2.4 „Geltendes Planungsrecht“). In diesem Rechtsgutachten findet sich der Hinweis, dass zur planungsrechtlichen Absicherung von Erweiterungen des Marktes die Festsetzung eines Sondergebietes notwendig sei.

Außerdem wurden durch das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels notwendig. Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärm wurden wegen der hohen Lärmbelastungen entlang der Köpenicker Straße und Zimmermannstraße und gesetzlicher Anforderungen ebenfalls notwendig.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Bebauungsplangebiet mit einer Fläche von knapp 16 ha erstreckt sich beiderseits der Köpenicker Straße im südlichen Ortsteil von Biesdorf. Der Ortsteil Biesdorf liegt im Südwesten des im Osten von Berlin gelegenen Bezirkes Marzahn-Hellersdorf, ca. 13 km vom Stadtzentrum und ca. 3,5 km von der östlichen Stadtgrenze entfernt. Biesdorf hatte Ende Juni 2019 ca. 27.700 melderechtlich registrierte Einwohner/-innen.

Der Ortsteil ist gegliedert in Biesdorf-Nord und Biesdorf-Süd. Er ist Teil des größten zusammenhängenden Einfamilienhausgebietes Berlins.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Wuhletal und gehört zur Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung. Es existiert ein hoher Vegetationsanteil, welcher vorwiegend durch Waldbäume geprägt ist.

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das in Biesdorf-Süd gelegene Bebauungsplangebiet erstreckt sich zwischen Dankratstraße, Köpenicker Straße, Elsenstraße, Schwabenallee, Dubickstraße, Arnfriedstraße und Alberichstraße und umfasst damit fünf Baublöcke.

Die Grundstücke östlich der Köpenicker Straße befinden sich im Privateigentum. Inzwischen wurden auch fast alle Grundstücke westlich der Köpenicker Straße in Privateigentum überführt. Im öffentlichen Eigentum befindet sich noch die Jugendfreizeiteinrichtung der Köpenicker Str. 184 sowie das westlich daran angrenzende Grundstück mit zusammen rund 6.600 m².

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Bebauungsstruktur

Das Bebauungsplangebiet ist durch ein annähernd orthogonales Straßennetz in fünf Quartiere bzw. Baublöcke unterteilt, wobei die Köpenicker Straße eine strukturbestimmende Hauptachse darstellt. Die Quartiere haben eine Größe von ca. 2,5 bis 3,5 ha.

Innerhalb der Quartiere befinden sich im Wesentlichen eine für Biesdorf typische Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie Erholungsgärten mit und ohne Gartenhäuser.

Die Gebäude sind überwiegend in offener Bauweise angeordnet. Nur wenige Einzelhäuser wurden in geschlossener Bauweise errichtet (z.B. Köpenicker Straße 189/191).

Die Vorgärten entlang der öffentlichen Straßenräume sind fast ausnahmslos in einer Tiefe von mindestens 5 m von Bebauung freigehalten. Die Wohngebäude wurden überwiegend ein- bis zweigeschossig errichtet. Dreigeschossige Gebäude sind vereinzelt vorhanden (Köpenicker Straße 191/ Zimmermannstraße 101, Schwabenallee 110, Balzerstraße 29 B); jedoch nur in unmittelbarer Lage zu einer Straße. Im Blockinnenbereich sind die Gebäude überwiegend eingeschossig. Vereinzelt finden sich dort auch zweigeschossige Gebäude (z.B. Baudenkmal Köpenicker Str. 207, Köpenicker Str. 209 und Balzerstr. 11 tlw.).

Gebäude in zweiter Reihe sind die Regel. Deren Erschließung wurde über die vorderen Grundstücke abgesichert.

Inmitten der Baublöcke liegt das rund 6.600 m² große Grundstück des Landes Berlin, der „Balzerplatz“. Es ist nördlich durch die Balzerstraße und südlich durch die Straße „Balzerplatz“ begrenzt. An der Köpenicker Str. 184 wird das Grundstück zu einem guten Drittel von einer Jugendfreizeiteinrichtung genutzt.

Südlich davon wurde 2010 ein eingeschossiger Lebensmittelmarkt errichtet.

Nutzungsstruktur

Das Bebauungsplangebiet besteht überwiegend aus Wohngebäuden. Auf den Wohngrundstücken bzw. in den Wohngebäuden rund um den Einmündungsbereich von Zimmerstraße und Köpenicker Straße sind zum Teil gewerbliche Betriebe, kleinere Läden, gastronomische Einrichtungen und kleine Dienstleistungsbüros zu finden.

Westlich der Köpenicker Straße sind neben Wohngebäuden einzelne kleingärtnerisch genutzte sowie mit kleinen provisorischen Gebäuden bebaute Grundstücke vorhanden. Die Kleingärten gehören keiner geschlossenen Kleingartenanlage an.

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 192-200 wurde ein Lebensmittelmarkt errichtet. Im Gebäude Köpenicker Straße 194 auf dem Gelände des Nahversorgers befindet sich ein Friseursalon und eine Praxis für Ergotherapie und Physiotherapie. In der Köpenicker Straße 181 und 191 befinden sich zwei Gaststätten. Die Köpenicker Straße 183 beherbergt ein Versicherungsbüro.

Auf dem Teil des Balzerplatzes, welcher westlich der Jugendfreizeiteinrichtung liegt, befinden sich baufällige, ungenutzte Gewerbebauten eines ehemaligen Baumarktes, dessen Nutzung eingestellt wurde. Hier werden temporär Boote gelagert.

Ein evangelisches Gemeindezentrum besteht in der Köpenicker Straße 165 innerhalb des Plangebietes. Ansonsten sind die Grundschule am Fuchsberg und die Klingenberg-Schule unmittelbar nordwestlich des Plangebietes als Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden.

Weiterhin existieren im Gebiet des Bebauungsplans auch baulich ungenutzte bzw. nur mit Nebengebäuden bebaute Grundstücke, welche noch immer Ergänzungspotenzial für den Wohnungsbau darstellen.

### 2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Bebauungsplangebiet ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu betrachten. Es überwiegt eine Wohnbebauung mit teilweiser gewerblicher Nutzung.

Der 2010 eröffnete REWE-Markt stellt dabei eine großflächige, gewerbliche Einrichtung der Nahversorgung dar, welche in dieser Größe planungsrechtlich in dem von Wohnen geprägten Gebiet nach § 34 BauGB nur zugelassen werden konnte, indem nachgewiesen wurde, dass er trotz seiner Größe vor allem der Versorgung der Umgebung dient und er kein Schädigungspotenzial für andere Versorgungszentren in Marzahn-Hellersdorf besitzt.

### 2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über ein Straßennetz aus den Erschließungsstraßen Alberichstraße, Dankratstraße, Arnfriedstraße, Elsenallee, Balzerstraße, Schwabenallee und Dubickstraße sowie der Köpenicker Straße als überörtlicher Straßenverbindung und der Zimmermannstraße als örtlicher Straßenverbindung erschlossen. Die Köpenicker Straße bindet Biesdorf-Süd nach Süden an Köpenick an und im Norden an die die B1/5 an. Die B1/5 führt in West-Ost-Richtung stadtein- und stadtauswärts. Über die in der Köpenicker Straße verlaufenden Buslinien, welche eine Zubringerfunktion zum U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz (U 5 Alexanderplatz-Hönow) bzw. zum S-Bahnhof Wuhlheide (S5 Spandau-Strausberg-Nord) haben, ist Biesdorf u.a. mit dem Bahnhof Zoologischer Garten und Hauptbahnhof verbunden.

Außerdem knüpft die Köpenicker Straße über den Versatz der B1/5 (Alt-Biesdorf) nach Westen an die Bundesstraße 158 (Märkische Allee) an, womit eine Verbindung zum Ortsteil Marzahn Richtung Norden hergestellt ist. Diese ergibt sich auch durch die Verlängerung der Köpenicker Straße nach Norden über den Blumberger Damm. Die Zimmermannstraße verbindet die Ortsteile Kaulsdorf-Süd und Biesdorf-Süd (vgl. Übersichtskarte nächste Seite).

Auf der Zimmermannstraße und Köpenicker Straße gilt das normale Tempolimit von 50 km/h. Für die Köpenicker Straße ist es im Zeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr auf 30 km/h aus Lärmschutzgründen heruntergesetzt. Ein Tempolimit von 30 km/h gilt für alle Seitenstraßen im Plangebiet ganztägig.

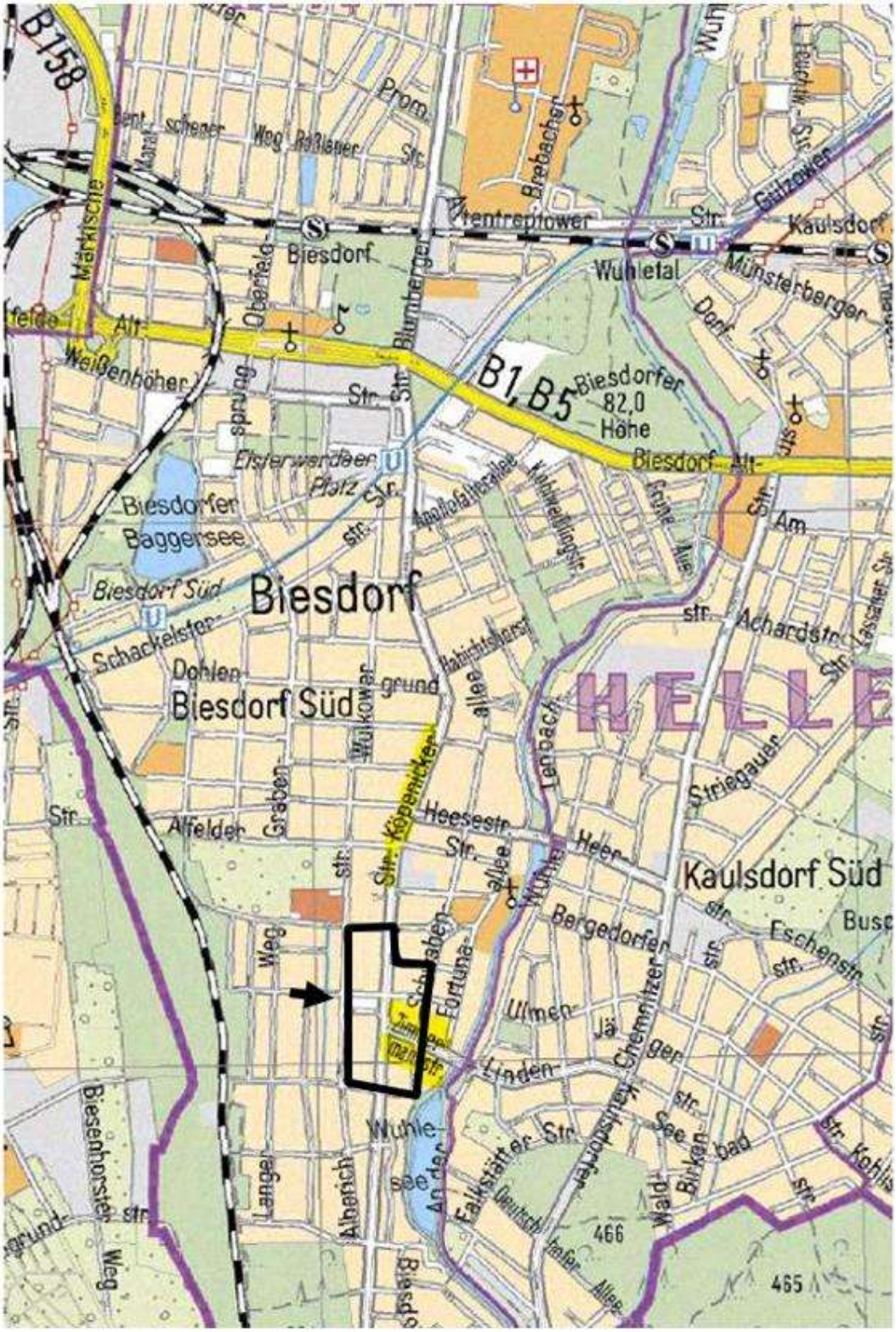
Die Köpenicker Straße prägt aufgrund ihrer Dimensionierung und Verkehrsbelastung das Gebiet, wobei sie für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von bis zu 20.000 Kfz[1] nur minimal dimensioniert ist. Es fehlen durchgehende Radverkehrsanlagen; auch die Bushaltestellen und Gehwege besitzen nicht immer die notwendige Breite.

Die Alberichstraße ist als Fahrradstraße Bestandteil der Tangentialroute 4 des Fahrradroutenhauptnetzes mit Anbindung von Biesdorf und Biesdorf-Süd in Richtung Süden an den Dahme-Radweg.

Die rückwärtigen Grundstücke sind alle über die vorderen Grundstücke erschlossen.

[1] Verkehrsmengen 2009 (Umweltatlas); 15.512 bis zu 17.172 Kfz, Verkehrsmenge 2014 (Umweltatlas): 18.270 Kfz

**Abbildung 1 : Übersichtskarte: Plangebiet mit Verkehrsverbindungen**




Quelle: Geoportal Berlin Zoom 2016

## 2.6 Technische Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet ist mit Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Strom und Gas erschlossen.

Eine Schmutzwasserkanalisation ist im gesamten Gebiet vorhanden. Ihre Dimensionierung ist auch bei der zu erwartenden Entwicklung des Gebietes ausreichend. Teilweise besteht eine Regenwasserkanalisation. Innerhalb des Plangebietes beginnt diese auf Höhe des jetzigen Lebensmittelmarktes und führt dann südlich durch die Köpenicker Straße Richtung Süden in die Dubickstraße und schließlich in den Wuhlesee. Ebenso verläuft ein Regenwasserkanal in der Arnfriedstraße durch die Dubickstraße in den Wuhlesee.

Das gesamte Gebiet ist mit Niederdruckgas versorgt.

## 2.7 Wasserschutzgebietsverordnung

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf. Damit bestehen zum Schutz des Grundwassers Einschränkungen hinsichtlich der Niederschlagsversickerung, um Verschmutzungen des Grundwassers auszuschließen.

Durch die Lage des Bebauungsplanareals in der Wasserschutzzone III B ist das Einleiten von Abwasser in den Untergrund verboten und auch das schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser (Mulden, Mulden-Rigolen-Versickerung und Versickerungsbecken) bedarf gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 24.08.2001 einer Erlaubnis der Wasserbehörde, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung VII D2. Schacht- Rohr- und Rigolenversickerungen ohne Oberbodenpassagen sind im Wasserschutzgebiet nicht zulässig. Nähere Informationen zur Notwendigkeit einer Antragstellung sind dem Hinweisblatt zur Antragstellung zur Versickerung von Niederschlagswasser (derzeitiger Stand: 20.06.2018) zu entnehmen.

Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung[2] sind zu beachten (z.B. sind Kfz-Stellflächen in wasserundurchlässiger Befestigung herzustellen). Anfallendes Niederschlagswasser ist so zu bewirtschaften, dass es – soweit es nicht als Brauchwasser genutzt und über das Schmutzwassersystem abgeleitet wird – durch Passage einer belebten Bodenschicht von mindestens 0,3 m Mächtigkeit behandelt (gereinigt) und entsprechend den Bodenverhältnissen versickert wird, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Im Allgemeinen sind in der Wasserschutzzone III Bodenversiegelungen zu vermeiden, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben. Dies entspricht dem § 36 a Berliner Wassergesetz, nach dem das bei der Grundstücksentwässerung anfallende Niederschlagswasser im Land Berlin grundsätzlich über die belebte Bodenschicht versickert werden soll.

## 2.8 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplangebietes war das Grundstück Köpenicker Straße 192 bis 200 als Altlastenverdachtsfläche im Bodenbelastungskataster aufgeführt. Die Registrierung erfolgte infolge der vormaligen Ansässigkeit von Baufirmen sowie des Vorhandenseins von Baustoff- und Farblagern.

Inzwischen wurde auf dem Grundstück der Nahversorger errichtet. Im Zuge der Realisierung wurden von einem Ingenieurbüro für Hydrogeologie, Hydrochemie und Umweltschutz Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Untersuchungen haben keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen des Bodens, der Auffüllungen, der Bodenluft und des Grundwassers durch die bisherige Nutzung ergeben.

[2] Wuhlheide und Kaulsdorf - Wasserschutzgebietsverordnung vom 11.10.1999

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde daher vom Natur- und Umweltamt, Fachbereich Umweltschutz festgestellt, dass das Grundstück nicht mehr dem Verdacht der Altlast unterliegt.

### 2.9 Denkmalschutz

Gemäß Berliner Denkmalliste existieren im Bebauungsplangebiet zwei Baudenkmale in der Köpenicker Straße 207. Dabei handelt es sich um ein Wohnhaus und um die Einfriedung zur Köpenicker Straße aus der Zeit um 1900. Es handelt sich nicht um ein Denkmalensemble.

## 3. Planerische Ausgangssituation

### 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht hinsichtlich der Ziele und der Grundsätze der Raumordnung bilden folgende Pläne und Programme:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 vom 15.12.2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019), (GVBl. Nr. 16 S. 294),
- Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31) zuletzt geändert am 15. August 2020 (ABl. S. 31)

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hauptkarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung im Bereich der Metropole Berlin.

Im LEP HR gilt der raumordnerische Grundsatz des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung. Grundsatz 5.1 in der Anlage der Verordnung über den LEP HR konkretisiert die Innenentwicklung und Funktionsmischung wie folgt:

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der im Plangebiet vorhandene Lebensmittelmarkt an der Köpenicker Straße ist mit über 800 m² Verkaufsfläche bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, dem hier durch Festsetzung eines Sondergebietes „Nahversorgung“ die Erweiterung der vorhandenen Verkaufsfläche zugestanden werden soll.

Als Metropole ist die Bundeshauptstadt Berlin ein zentraler Ort, an dem nach dem raumordnerischen Planungssatz Z 2.6 großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig sind. Gemäß dem Planungssatz Z 2.12 ist abweichend davon die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen sogar außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. In den grundfunktionalen Schwerpunkten sind Erweiterungen von bis zu 1.000 m² zusätzlicher vorhabenbezogener Verkaufsfläche möglich.[3]

Die Planung berücksichtigt bei dieser Innenentwicklung auch mit der Erweiterungsmöglichkeit des großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung die Ziele der Raumordnung. .

[3] Vgl. Erläuterung zu Z. 2. 12 und 13 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 16 vom 29.Juni 2019 (S.294), S. 335f

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im FNP Berlin ist das von der Dankratstraße, der Köpenicker Straße, der Arnfriedstraße und der Alberichstraße westlich der Köpenicker Straße umgrenzte Gebiet als Wohnbaufläche W4 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,4 dargestellt.

Die Wohnbaufläche wird im Areal östlich der Köpenicker Straße, welches durch die Elsenallee, Schwabenallee, Dubickstraße und Köpenicker Straße begrenzt ist, in Teilen durch die Darstellung einer „landschaftlichen Prägung“ als Nutzungsbeschränkung zum Schutz der Umwelt modifiziert. Grund hierfür ist, dass diese Wohngebiete an den Landschaftsraum der östlich des Plangebietes verlaufenden Wuhle angrenzen. Bei landschaftlich geprägten Wohnbauflächen W4 ist wegen der strukturellen und ökologischen Verknüpfung mit den angrenzenden Landschaftsräumen mit der baulichen Dichte besonders sorgsam umzugehen. Es sind dort vor allem die Grundflächenzahlen auf einen Wert von 0,2 zu begrenzen, um bei weiterer baulicher Ausnutzung einen hohen Grünflächenanteil zu gewährleisten und die Versiegelung zu begrenzen.

### 3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar.

Im Landschaftsprogramm ist das Gebiet des Bebauungsplans bezüglich des zu entwickelnden Landschaftsbildes als Waldbaumsiedlungsbereich dargestellt. Demgemäß sind die besonderen Siedlungszusammenhänge des Siedlungsgebietes der 20´er Jahre mit ihren charakteristischen Gestaltungselementen des Waldbaumbestandes in den Gärten und den Siedlungsfreiräumen als besondere Siedlungsstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.

Im Bereich Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet in die Dringlichkeitsstufe IV (geringste Stufe) bezüglich der Verbesserung der Freiraumversorgung von Wohnquartieren eingestuft. Hier sind innerhalb des Siedlungsgebietes vorhandene Freiräume zu sichern und zu verbessern. Dazu gehört es, die Nutzungsmöglichkeiten und die Aufenthaltsqualität der vorhandenen Freiräume und Infrastrukturflächen zu erhöhen sowie die Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern.

Des Weiteren ist im Landschaftsprogramm für den Teilbereich Naturhaushalt/Umweltschutz der Planbereich als Siedlungsgebiet mit einem Boden besonderer Leistungsfähigkeit dargestellt. Hier gelten allgemeine Naturschutzziele. So sollen naturhaushaltswirksame Flächen durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung erhöht werden, die Regenwasserbewirtschaftung soll dezentral erfolgen.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III, Vorranggebiet Grundwasserschutz. Es wird auf die Aussagen unter Punkt I 2.7 Wasserschutzgebietsverordnung verwiesen.

Als Maßnahmen des Biotop- und Artenschutzes für den Waldbaumsiedlungsbereich werden der Erhalt und die Entwicklung von Waldwiesen, Magerrasen, naturnahen Gehölzbeständen und Säumen in öffentlichen Grünflächen, die Ergänzung von Waldbäumen und die ökologische Pflege in Gärten und auf Abstandsflächen genannt. Weiter soll ein hoher Grünflächenanteil gesichert werden. Gehweg- und Straßenränder sollen entsiegelt und mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Gebietstypische Vegetationsbestände und artenschutzrelevante Strukturelementen sollen erhalten bleiben. Die Versiegelung bei Siedlungsverdichtung soll begrenzt werden.

Durch den Bebauungsplan werden die baulichen Ergänzungen auf einen maximalen Verdichtungsgrad begrenzt, um den Erhalt und die Entwicklung im Sinne einer Waldsiedlung zu verfolgen.

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Der **Stadtentwicklungsplan Wohnen** 2030 (StEP Wohnen 2030) wurde am 20.08.2019 vom Senat beschlossen. Eine Überarbeitung des StEP wurde notwendig, weil die reale Bevölkerungsentwicklung die Wachstumsannahmen des StEP 2025 deutlich übertroffen hat. Die Bedarfe an Wohnungsneubau und die hierfür erforderlichen Neubaupotenziale waren daher anzupassen.

Im Plangebiet besteht bereits Baurecht für Wohnungsbau, wodurch der Bebauungsplan keinen Beitrag zur zusätzlichen Wohnraumerstellung leistet. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden auf privaten Grundstücken nach geltendem Planungsrecht immer wieder Wohnungsneubauten errichtet. Verfolgt wird das Ziel, die baulichen Ergänzungsmöglichkeiten planungsrechtlich in allen Wohnbauflächen auf ein maximales Nutzungsmaß zu begrenzen.

Der **Stadtentwicklungsplan Zentren** (2030) StEP Zentren wurde am 12.03.2019 vom Senat beschlossen. Ziel des StEP Zentren ist es, die gewachsenen Zentren Berlins zu sichern und zu stärken. Daneben sollen ergänzende Grundversorgungseinrichtungen dazu beitragen, dass sich Anwohnende wohnungsnah mit Dingen des täglichen Bedarfs versorgen können.

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

Unter Berücksichtigung des früheren Stadtentwicklungsplans Zentren 3 von 2011 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf entwickelt, welches dessen Ziele auf Bezirksebene verfeinert (vgl. Kapitel I 3.7.1).

Der zum Plangebiet nächstliegende zentrale Versorgungsbereich ist das Stadtteilzentrum um den Elsterwerdaer Platz in ca. 2,5 km Entfernung.

Im Bebauungsplanverfahren wird gutachterlich nachgewiesen, dass sich durch die Erweiterung der Einzelhandelseinrichtung der Nahversorgung keine schädigenden Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum ergeben.

Der **Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030** (StEP MoVe 2030) wurde am 2.03.2021 vom Senat beschlossen. Er bildet das strategisch orientierte Handlungskonzept mit dem Zeithorizont 2030 im Verkehrsbereich auf der Ebene der Stadt ab. Außerhalb der Siedlungskerne und der verdichteten Gebiete besteht im größeren Teil der äußeren Stadt, vor allem in Einfamilienhausgebieten, eine relativ niedrige Nutzungsdichte und damit auch eine geringere Nachfrage nach öffentlichen Verkehrsangeboten. Hier kommen eine höhere PKW-Affinität und eine weniger dichte Erschließung durch den ÖPNV zusammen. Wie schon im StEP Verkehr 2025 sollen in diesen Teilgebieten der äußeren Stadt die Voraussetzungen für verbesserte Erreichbarkeit, die Reduzierung überdurchschnittlicher Wegelängen und die Reduzierung des motorisierten Verkehrsaufkommens erreicht werden.

Im übergeordneten Straßennetz wird im Bestand[4] die Köpenicker Straße als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dargestellt.

Im zum StEP MoVe 2030 gehörenden Mobilitätsprogramm 2023 ist weiterhin der Neubau einer Straßenverbindung zwischen „An der Wuhlheide“ und der B1/5 als Maßnahme vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Tangentiale Verbindung Ost (TVO, vgl. Kapitel I 3.9). Sie soll die jetzige Funktion einer übergeordneten Straßenverbindung übernehmen. Im Zuge dessen soll die Köpenicker Straße auf die Stufe III einer örtlichen Straßenverbindung heruntergestuft werden.

Aus diesem Grund wird bei der Bebauungsplanung nicht mehr von einer Steigerung der vorhandenen Verkehrsmengen ausgegangen.

### 3.5 Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 23. Juni 2020 zur Umsetzung des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG („Lärmaktionspläne – Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) den Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023 beschlossen. Wie bereits mit dem Lärmaktionsplan 2013-2018 werden im Lärmaktionsplan Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin wie Fahrbahnsanierungen und nächtliche Geschwindigkeitsreduzierungen vorgestellt. Im Vordergrund stehen Lärmminderungsmaßnahmen an den Hauptverkehrsstraßen, zu denen auch die Köpenicker Straße im Plangebiet zählt.

Durch das Bundes-Immissionsschutzgesetz wurden bisher keine Grenz- oder Zielwerte für die Lärmaktionsplanung vorgegeben. In Berlin war wegen der hohen Verkehrslärmbelastungen im gesamten Stadtgebiet zunächst eine Konzentration der Maßnahmen auf die sehr hohen Lärmbelastungen erforderlich. Bereits mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurden Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan Berlin in zwei Stufen definiert:

- **1. Stufe:** 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts - bei Überschreitung dieser Werte sollen vorrangig und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- **2. Stufe:** 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts - diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärmminderungsplanung.

Laut Schallschutzfensterprogramm 2020/2021, welches eine Maßnahme der Lärmaktionsplanung im Bestand darstellt, gilt: *"Überall dort, wo auch künftig die Schwellenwerte des aktuellen Lärmaktionsplans überschritten werden (…), kommen sogenannte passive Maßnahmen wie die Verbesserung der Schalldämmung der Fenster in Betracht.*
*Für Wohngebäude an sehr lauten Straßen und Schienenwegen der Berliner Verkehrsbetriebe (soweit oberirdisch), an denen in den nächsten Jahren keine aktiven Maßnahmen zur Lärmminderung ergriffen werden können, hat das Land Berlin deshalb ein Schallschutzfensterprogramm aufgelegt. Meist sind es die Fenster, über die der Verkehrslärm in die Wohnungen eindringt."*

Die Möglichkeit zur Teilnahme am Schallschutzfensterprogramm entlang der Köpenicker Straße und Zimmermannstraße[5] weist auf eine gesundheitsgefährdende Lärmbelastung hin, für deren Behebung aktive Maßnahmen wie eine Geschwindigkeitsbegrenzung in der Nacht bereits angewandt wurden und nicht ausreichend sind. Die Verkehrslärmproblematik muss deshalb innerhalb des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden.

[4] FIS-Broker Kartenanzeige „Übergeordnetes Straßennetz Bestand“
[5] FIS-Broker Kartenanzeige „Schallschutzfensterprogramm 2020/2021“

### 3.6. Bereichsentwicklungsplanung

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Marzahn 2 vom Oktober 1993, in der der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, war für die Herleitung der Planungsziele des Bebauungsplanes von entscheidender Bedeutung.

Auch wenn diese Bereichsentwicklungsplanung inzwischen für neuere Planungen aufgrund mangelnder Aktualität nicht mehr als Planungsgrundlange herangezogen wird, sei hier darauf hingewiesen, dass die Idee der Entwicklung des Balzerplatzes als eines besonders gestalteten Platzes auf sie zurückgeht. Im Umfeld des Balzerplatzes sollten u.a. durch höhere Nutzungsmaße die Voraussetzung für die Entwicklung einer Versorgungs-, Kommunikations- und Aufenthaltsfläche in der Mitte Biesdorfs-Süd geschaffen werden. Der in der BEP geforderte Versorgungschwerpunkt Einzelhandel und konsumorientierte Dienstleistung entlang der Köpenicker Straße ist durch die Errichtung des Nahversorgungsbetriebes südlich des Balzerplatzes und der Jugendfreizeiteinrichtung als Gemeinbedarfseinrichtung teilweise umgesetzt worden.

### 3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

#### 3.7.1 Zentrenkonzept Marzahn–Hellersdorf

Das Zentrenkonzept 2013 wurde im Januar 2014 beschlossen (Beschluss der Drucksache Nr. 1203/VII durch die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 586/IV vom 19.11.2013).

Aus dem bezirklichen Zentrenkonzept geht hervor, dass die zentralen Versorgungsbereiche vor allem durch starke Konkurrenz solitärer Einzelhandelsstandorte negative Entwicklungstendenzen aufweisen.

Zentrale Zielstellungen des Zentrenkonzepts 2013 sind im Wesentlichen:

- Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.

Dabei dient der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auch der verbrauchernahen Versorgung. Darüber hinaus wird jedoch auch die verbrauchernahe Versorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche betrachtet.

Laut Zentrenkonzept soll zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger, zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt werden.

Gemäß Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzepts sind Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten in Anlehnung an die raumordnerischen Vorgaben regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) anzusiedeln.

Außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter Einzelhandel gar nicht und Einzelhandel der Nahversorgung, als Unterkategorie des zentrenrelevanten Einzelhandels, nur ausnahmsweise zulässig sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 2,5 km entfernt vom zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum „Elsterwerdaer Platz“. Er liegt damit auch außerhalb von dessen Einzugs- und Schutzbereich von 800 m fußläufiger Distanz (Isodistanz) zu dort vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen.

Gemäß dem Prüfungsbogen des Zentrenkonzepts können demnach Nahversorgungseinrichtungen bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Nachweis der Unschädlichkeit des Vorhabens für die umgebende

Versorgungsstruktur durch gutachterliche Stellungnahme nachgewiesen ist, es städtebaulich eingebunden ist und es gestalterischen Ansprüchen genügt.

Auf Grundlage des bezirklichen Zentrenkonzepts erfolgt die Sondergebietsausweisung für den Einzelhandel der Nahversorgung im Plangebiet. Ein Gutachten der Unschädlichkeit einer Erweiterung des Einzelhandels für Nahversorgung für die umgebenden Versorgungsstrukturen liegt vor.[6]

### 3.7.2 Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30

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

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

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

Die im Bebauungsplanverfahren angestrebte planungsrechtliche Sicherung von Nahversorgung, öffentlichem Platz und Gemeinbedarfsfläche trägt zur qualitätvollen Wohnumfeldgestaltung in Biesdorf-Süd bei.

### 3.7.3 Soziales Infrastrukturkonzept 2020/2030

Auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognose und berlinweit einheitlicher Bedarfskennziffern wurde das soziale Infrastrukturkonzept (SIKo) erarbeitet. Dieses bezirkliche Konzept wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 27.03.2018 beschlossen.

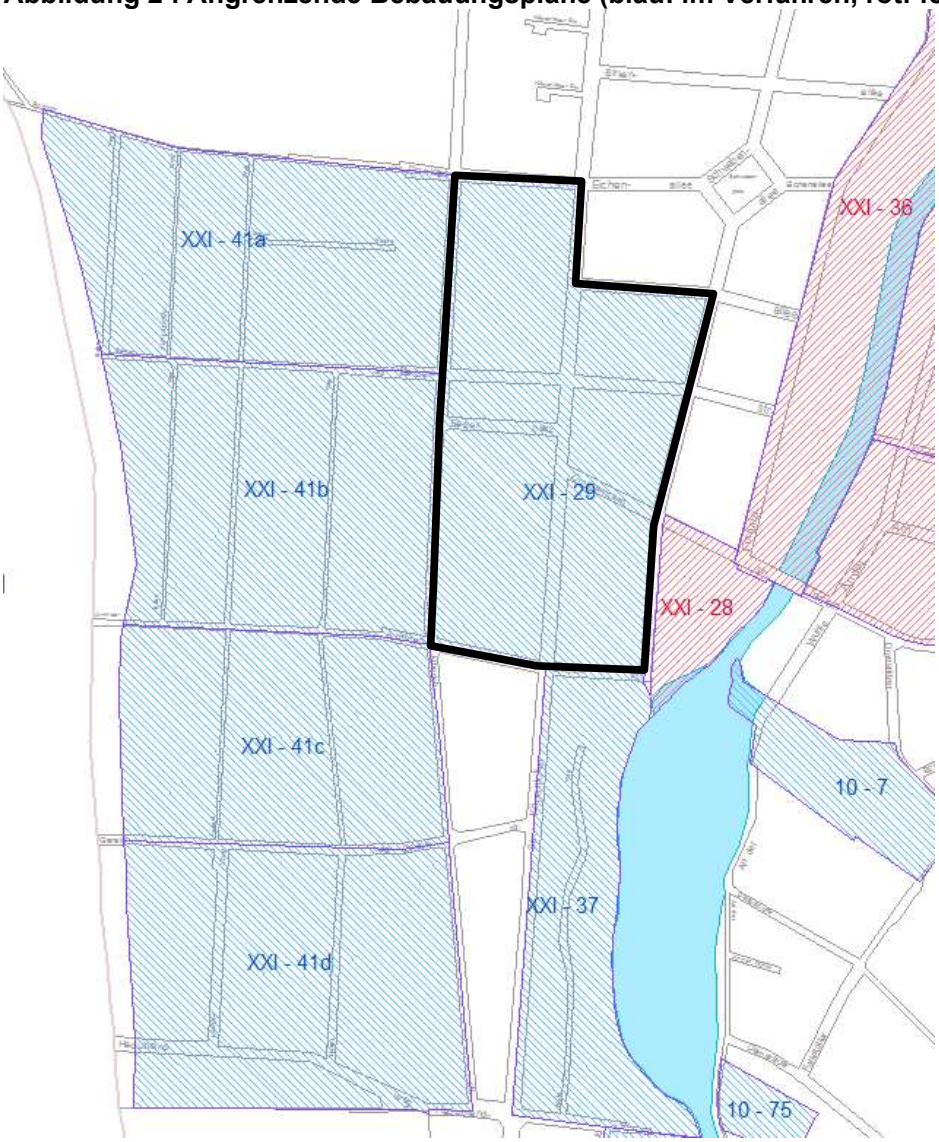
Untersucht wurden Bestand und Bedarf öffentlicher gedeckter und ungedeckter Sportanlagen, öffentlicher Kinderspielplätze und öffentlicher Grünflächen. Weiterhin wurde die Versorgung mit geförderten Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE), Einrichtungen der öffentlich finanzierten Kindertagesbetreuung und öffentlichen Schulen (Grundschule, Sek 1) betrachtet.

Das SIKo enthält die Jugendfreizeiteinrichtung östlich des Balzerplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Bestandsdarstellung. Das SIKo ging bis 2020 von einem Bevölkerungswachstum auf rund 26.900 Einwohner für den Ortsteil Biesdorf aus. Die Zahl der melderechtlich registrierten Einwohner lag am 30.06.2019 bereits bei 27.723 Einwohnern.

[6] Dr. Lademann & Partner, Die Köpenicker Str. 192 in Berlin-Biesdorf als Standort für einen Verbrauchermarkt, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens, Februar 2017

### 3.8 angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

**Abbildung 2 : Angrenzende Bebauungspläne (blau: im Verfahren, rot: festgesetzt)**




Im Westen grenzen die Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXI-41 a-d ”Biesenhorst” an das Plangebiet an. Schwerpunkt dieser Bebauungsplanverfahren ist die großflächige Entwicklung einer ehemaligen Kleingartenanlage zu Wohnbauland. Im südöstlichen Bereich schließen sich das Bebauungsplangebiet des Bebauungsplanes XXI-28 ”Zimmermannstraße/Wuhle” sowie im südlichen Bereich das Gebiet des Bebauungsplanverfahrens XXI-37 ”Köpenicker Straße/Am Wuhlebecken” an. Schwerpunkte beider Bebauungspläne sind die Sicherung Allgemeiner Wohngebiete unter Berücksichtigung der besonderen landschaftlichen Prägung sowie die Entwicklung des Wuhlelandschaftsraumes als übergeordneten Grünzug.

Zur Sicherung der Ziele des Zentrenkonzeptes wurde der Bebauungsplanverfahren 10-82 G zur Steuerung des Einzelhandels für die Ortsteile Biesdorf und Hellersdorf eingeleitet. Der Geltungsbereich des 10-82 G spart jedoch die Geltungsbereiche anderer Bebauungspläne aus. Die Ziele des Zentrenkonzepts (vgl. Kapitel I 3.71) sind in den jeweiligen Einzelbebauungsplänen zu verfolgen, somit auch für das Plangebiet des Bebauungsplans XXI-29.

### 3.9 Planung der Tangentialen Verbindung Ost

Die Tangentiale Verbindung Ost (TVO) bezeichnet eine neue Straßenverbindung im Osten Berlins, deren Streckenführung sich im Planungsverfahren befindet.
Der nördliche und südliche Abschnitt dieses Verkehrsweges ist als Märkische Allee und Spindlersfelder Straße seit vielen Jahren in Betrieb. Die vorhandene Lücke zwischen der B1/B5 (bzw. der Märkischen Allee) im Bezirk Marzahn-Hellersdorf im Norden und der Straße „An der Wuhlheide“ (bzw. Spindlersfelder Straße) im Bezirk Treptow-Köpenick im Süden soll nun geschlossen werden. Die Planungen der TVO berühren das Plangebiet erheblich, da die TVO eine überörtliche Verbindungsfunktion zwischen Köpenick und Marzahn übernehmen würde, welche derzeitig die Köpenicker Straße im Plangebiet hat (Vgl. I 3.4 Stadtentwicklungsplanungen, StEP Verkehr).

Im Ergebnis der Online-Beteiligung und der Beteiligung durch die Umweltfachbehörden und -verbände konnte im August 2019 die Variantenuntersuchung zur Findung einer Vorzugsvariante abgeschlossen werden. Diese Vorzugvariante verläuft nördlich der Spree im Bezirk Treptow-Köpenick weitgehend östlich der Bahnanlagen des Berliner Außenrings (BAR), bis sie die Bahnanlagen auf Höhe der Pirol- und Staderstraße quert und dann westlich weiter nach Norden bis zum Anschluss an die Märkische Allee verläuft. Eine Grundsatztrassierung steht nun fest. Nun erfolgen Betrachtungen und Überprüfungen in Vorplanungen, die in Entwurfsplanungen münden.

Alle notwendigen Unterlagen sollen bis zur Einleitung des Planfeststellungsverfahrens Anfang 2022 erstellt sein.

Für das Plangebiet bedeutet die Festlegung auf einen Verlauf der TVO östlich der Bahnanlagen, dass bei einem Neubau des Straßenabschnitts ein Lärmschutz für die unmittelbar östlich angrenzenden Wohngebiete vorgesehen werden muss – vermutlich in Form einer Lärmschutzwand. Dieser Lärmschutz wird auch die Lärmbelastung durch die Bahn im Plangebiet zumindest teilweise abschirmen. Die Köpenicker Straße wird nach Herstellung der tangentialen Verbindung Ost erheblich von Straßenverkehr entlastet werden. Es ist keine Zubringerstraße von Biesdorf für die TVO geplant.

## 4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in einem bebauten Siedlungsgebiet.

Zu Beginn des Verfahrens im Jahre 1995 wurde das Plangebiet von Planungsbüros städtebaulich sowie landschaftsplanerisch dahingehend untersucht, wie eine gebietsverträgliche bauliche Ergänzung unter Berücksichtigung der kleinteiligen baulichen Strukturen und der starken Durchgrünung des Gebietes durchgeführt werden kann.

Insgesamt soll durch die Bebauungsplanung der grünbetonte Charakter des Plangebietes mit seinen privaten Freiflächen gesichert werden, wobei der Blockinnenbereich weiterhin eine niedrigere Geschossigkeit aufweisen soll. Außerdem ist ein Planungsziel die Freihaltung der Vorgärten von Bebauung.

Die wesentlichsten Änderungen innerhalb des bisherigen Bebauungsplanverfahrens bis zu der jetzigen erneuten Auslegung im Jahr 2021 ergaben sich zwischen der ersten Auslegung um Jahr 2003 und der erneuten Auslegung im Jahr 2009 (vgl. Kapitel V „Verfahren“). Alle Änderungen der Festsetzungen innerhalb des bisherigen Bebauungsplanverfahrens sind in der Neuausfertigung des Originalplans auf einer aktualisierten Planunterlage (aktualisierter Gebäudebestand mit aktuellen Flurstücken) zusammengefasst.

Die bisherigen Änderungen von Planinhalten werden nachfolgend aufgeführt und begründet.

Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke durch Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und die Festsetzung privater Straßenverkehrsflächen westlich der Köpenicker Straße wurde aufgegeben, weil die rückwärtigen Grundstücke über die vorderen Grundstücke erschlossen sind. Hierdurch entfielen die Baugrenzen entlang der privaten Straßenverkehrsflächen. Innerhalb der dann zusammengefassten allgemeinen Wohngebiete bestimmten neue Nutzungsabgrenzungen die Grenze zwischen den straßenseitigen Nutzungsmaßen und den Nutzungsmaßen im Blockinneren. Das damalige Allgemeine Wohngebiet WA 9 umfasste das Grundstück des Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung. Seine Grundflächenzahl wurde von 0,4 auf 0,45 erhöht und die Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

Für die verbesserte Verkehrsführung wurde die Zufahrt zum Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung (Köpenicker Straße 192) als öffentliche Straßenfläche festgesetzt.

Die Erschließung der Grundstücke der Blockinnenbereiche östlich der Köpenicker Straße, für die in vorherigen Planungsvarianten vormals eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) als Erschließungsweg mit 6 m Breite vorgesehen war, erfolgte nun wie bei den Blockinnenbereichen westlich der Köpenicker Straße über die straßenanliegenden Grundstücke durch sogenannte „Hammerstiele“ zu Hammergrundstücken bzw. durch Baulast auf den an der Straße gelegenen Grundstücken. Auf die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie sie im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erfolgte, oder alternativ auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, wurde verzichtet.

Der Balzerplatz soll sich wieder in das historische Gefüge der Stadtplätze von Biesdorf-Süd wie der Walslebener Platz und Schwabenplatz einordnen. Der Balzerplatz war aufgrund der errechneten Bedarfe für Spielplätze und Grünflächen zunächst als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Diese Nutzungen eignen sich jedoch eher für ruhigere, nicht unmittelbar an Hauptverkehrsstraßen gelegene Gebiete. Die öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz wurde daher aufgegeben. Stattdessen wurden Spielplatzflächen in den westlich angrenzenden B-Plan-Entwürfen XXI-41 b und d vorgesehen. Aufgrund der Lage des Balzerplatzes an der übergeordneten Köpenicker Straße und der Balzer Straße wurde entschieden, dass das Umfeld des Balzerplatzes urbaner und belebter ausgestaltet werden kann.

Die Jugendfreizeitstätte wurde im östlichen Bereich des Balzerplatzes an der Köpenicker Str. 184 als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde die Jugendfreizeiteinrichtung bereits nach § 34 BauGB zugelassen. Die Jugendfreizeitstätte wird seit August 2012 als Freizeithaus mit generationsübergreifenden Angeboten, vor allem aber von Jugendlichen, genutzt. Die Einrichtung zählt 199 Plätze und hat erheblich dazu beigetragen, den Fehlbedarf von 259 Plätzen in Biesdorf-Süd im Jahr 2011 zu reduzieren.

Die textlichen Festsetzungen zu einer Baumpflanzung je vier Stellplätzen, zur Berankung von Lärmschutz- und Garagenwänden sowie Carports und zur Baumpflanzung pro angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche wurden ersetzt durch die textliche Festsetzung, pro 500 m² Grundstücksfläche einen hochstämmigen Waldbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, wobei vorhandene Bäume einzurechnen sind.

Die Festsetzung zu einer abweichenden Vollgeschossregelung musste aus Gründen einer klarstellenden Rechtsprechung aufgegeben werden.

Die Baulinien zur Ausbildung einer Gebäudeecke an der Köpenicker Straße südlich des Balzer Platzes wurde aufgegeben. Diese Eckausbildung wird durch einen Metallrahmen des vorhandenen Einzelhandelbetriebes aufgegriffen.

Mit dieser erneuten öffentlichen Auslegung wird im Wesentlichen die Planungszieländerung mit der Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel der Nahversorgung umgesetzt, um die Funktion der Nahversorgung erhalten und qualitätsvoll ausbauen zu können. Zur Stärkung der Versorgungsfunktion wurde bereits ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Nahversorgung südlich des Balzerplatzes innerhalb eines geplanten Allgemeinen Wohngebietes zugelassen. Darüber hinaus wurden mittlerweile Lärmschutzfestsetzungen planungsrechtlich erforderlich. Ansonsten erfolgen insbesondere planungsrechtliche Klarstellungen. Dies war insbesondere bezüglich der Festsetzungen von Baugrenzen auf dem Grundstück Köpenicker Straße 207 mit den Baudenkmalen notwendig.

## II. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung.

Dem Entwurf des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung beizufügen, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 und § 4c BauGB und in der zugehörigen Anlage dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

### 1 Einleitung

Bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist das bestehende Bauplanungsrecht zu berücksichtigen. Sämtliche Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Daraus folgt, dass die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen stets in Relation zum gesetzlich bestehenden Baurecht zu betrachten sind.

Dies gilt hinsichtlich der Bewertung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. §§ 14 und 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Ein Ausgleich von Eingriffen ist nicht erforderlich, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

**Angaben zum Standort**
Das Bebauungsplangebiet mit einer Fläche von knapp 16 ha erstreckt sich beiderseits der Köpenicker Straße im südlichen Ortsteil von Biesdorf. Der Ortsteil Biesdorf liegt im Südwesten des im Osten von Berlin gelegenen Bezirkes Marzahn-Hellersdorf.

**Wichtigste Ziele des Plans**
Der Bebauungsplan umfasst ein bebautes Siedlungsgebiet und verfolgt das Ziel, den derzeitig unbeplanten Innenbereich planungsrechtlich zu ordnen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu sichern.

Planungsziel ist die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet für den überwiegenden Bereich des Plangebietes, wobei die kleinteilige städtebauliche Struktur der Wohnbebauung beibehalten wird.

Weitere Ziele der Planung sind die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche (Jugendfreizeitstätte), des Sondergebietes für den Einzelhandel der Nahversorgung sowie des öffentlichen Stadtplatzes (Festsetzung des Balzerplatzes als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) Dies dient der Versorgung der Wohnbevölkerung und Entwicklung der Wohnqualität an zentraler Stelle von Biesdorf-Süd.

Insgesamt soll die landschaftliche Prägung des Plangebietes mit seinen privaten Freiflächen gesichert werden, wobei die Allgemeinen Wohngebiete im Blockinneren eine niedrigere Geschossigkeit aufweisen sollen. Weiteres Planungsziel ist die Freihaltung der Vorgärten von Bebauung und die Sicherung des Waldbaumbestands.

Zusätzlich werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Freiflächen in Anspruch genommen, welche nicht bereits nach jetzigem Planungsrecht bebaubar wären

Im Übrigen wird auf Kapitel III.1. „Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt“ der Bebauungsplanbegründung hingewiesen.

## 1.2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

### 1.2.1 Fachgesetze

**Raumordnungsgesetz (ROG)**

Die Planungsziele des Bebauungsplanes beachten die Grundätze des ROG und des LEP HR und setzen den Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Planung um.

**Berücksichtigung:**
Die geplanten Festsetzungen für die Bebauung innerhalb des Planungsgebietes erfolgen unter Berücksichtigung des Erhalts der Funktionsfähigkeit des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Klimas. Insbesondere werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung des Nutzungsmaßes getroffen, welche Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad haben.

**Bauplanungsrecht**

Nach § 2 Abs. 4 **Baugesetzbuch (BauGB)** wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuchs (BauGB) sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich zu berücksichtigen. Durch die aufgeführten Belange werden die Prüfkriterien des Umweltberichtes weitgehend definiert:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und die Landschaft,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz enthält § 1a BauGB. Darin wird u.a. der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden gefordert, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.
Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, s.u.) in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.
Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

**Berücksichtigung**
Die Bebauungsplanung ordnet überwiegend nur das bestehende Baurecht. Daher gehen die Eingriffsmöglichkeiten außerhalb des Sondergebietes nicht über das Maß der Nutzung hinaus, was durch das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB zulässig wäre. Im Fall der Festsetzungen der Gemeinbedarfsfläche und des öffentlichen Platzes werden sie sogar eingeschränkt. Nur in dem nun neu geplanten Sondergebiet geht es durch Wahl einer höheren Grundflächenzahl über die ansonsten mögliche Versiegelung hinaus.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Die in § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist zu verpflichten, 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. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung werden die bestehenden Planungsrechte in die Beurteilung einbezogen.

Schutzgebiete gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen (gemäß BNatSchG, NatSchGBln) befinden sich nicht im Plangebiet. Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 bis 27 BNatSchG noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Abs. 1) Eine derartige Verordnung existiert zurzeit in Berlin noch nicht.

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 BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- 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.

**Berücksichtigung**

Biotope oder geschützte Arten wurden nicht durch ein artenschutzfachliches Gutachten überprüft. Der hohe Aufwand, entsprechende Untersuchungen auf sehr vielen einzelnen privaten Grundstücken durchzuführen, die schwer zugänglich sind, steht in keinem Verhältnis zu den planungsrechtlichen Änderungen, die sich durch die Bebauungsplanung ergeben, da es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, in dem Baurecht besteht und auch nicht ausgeweitet werden soll Es ist davon auszugehen, dass auch in geschlossenen Siedlungsgebieten und erst recht in relativ grünen Einzelhaussiedlungen verschiedene Vogelarten (europäische Vogelarten) und auch diverse besonders geschützte Insektenarten und bei Vorhandensein von Gartenteichen auch Amphibien vorkommen können. Tatsächliche Änderungen durch einzelne Bauvorhaben erfolgen sukzessive über lange Zeiträume. Eine artenschutzfachliche Einschätzung in zeitnaher Vorbereitung baulicher Vorhaben ist daher geboten.

Im Jahr 2009 wurden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Stadt- und Freiraumplanung, im Rahmen der Behördenbeteiligung geäußert, dass aus Sicht der Landschaftsplanung keine Bedenken gegen den Planentwurf der erneuten Auslegung (Stand 3.11.2009) bestehen und keine artenschutzrechtlichen Hindernisse gesehen werden. Bei Vorbereitung baulicher Vorhaben sind wie bisher das sog. Sommerrodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sowie die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Im **Berliner Naturschutzgesetz (NatSchGBln)** werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergänzt:
Grünflächen und Grünbestände sind im bebauten Bereich ausreichend anzulegen und zweckmäßig den Wohn- und Gewerbebereichen zuzuordnen.
Flächen sind sparsam zu nutzen. Die erneute Inanspruchnahme genutzter Flächen hat Vorrang vor Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Beeinträchtigung der Schutzwirkung des Bodens durch Verunreinigung des Grundwassers ist zu vermeiden.
Bei der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass ein den Möglichkeiten des Standorts gemäßer und für Naturschutz und Landschaftspflege notwendiger Flächenanteil Grünflächen und Grünbeständen vorbehalten bleibt.

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die **Baumschutzverordnung Berlin (BaumSchVO)**,[7] dass die gemäß § 2 BaumSchVO geschützten Bäume (alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzigem Nadelbaum sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkische Baumhasel) erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. 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. Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm (gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden) sowie mehrstämmige Bäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist, sind gemäß der Berliner Baumschutzverordnung geschützt. Für Bäume, die nach Baumschutzverordnung unter Schutz stehen, und die bei Realisierung von Bauvorhaben gefällt werden müssen, ist ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 5 in Verbindung mit § 6 der Baumschutzverordnung an das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf zu stellen.

**Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind unter anderem schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.
Konkrete Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte bezüglich einzelner Schadstoffe und bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

**Berücksichtigung:**
Den Zielen des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird entsprochen, da die Nutzung auf Grundstücken erfolgen soll, die bereits baulich genutzt sind.
Das BBodSchG stellt den Erhalt der Bodenfunktion nicht versiegelter Böden in den Vordergrund. Ziel der Planung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden in Übereinstimmung mit den Zielen des Bundesbodenschutzgesetzes. Durch die geplanten Grundflächenzahlen bleibt bei Neubebauung ein hoher Anteil unversiegelter Böden erhalten,

[7] Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (Baumschutzverordnung BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), zuletzt geändert durch die vierte Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 05.10.2007 (GVBl. S.558)

so dass die Bodenfunktionen und insbesondere die Versickerung auch unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse sich gegenüber dem Planungsrecht nach § 34 BauGB positiv auswirkt. Das Plangebiet wird in der Karte Planungshinweise des Bodenschutzes als Gebiet mit einer geringen Schutzwürdigkeit des Bodens dargestellt. Damit gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

**Wasserschutz**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612), regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz soll, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden. Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten Vernässungsschäden an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen soll gefasst und unter den Voraussetzungen, dass es keine nachteiligen Auswirkungen gibt, oberflächig versickert werden.

**Berücksichtigung:**
Das gesamte Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Wasserwerke Wuhlheide/Kaulsdorf. Die damit verbunden Einschränkungen für die Niederschlagswasserversickerung sind zu berücksichtigen (vgl. II 2.3.4).

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 1 Abs. 1 BImSchG) ist es, 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. Deshalb ist im Rahmen der Bauleitplanung darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für das Planverfahren sind insbesondere die umweltrelevanten Auswirkungen in Form von Immissionen durch Geräusche und Luftschadstoffe zu betrachten.

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Berlin gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen. Dazu gehört auch die Aufstellung des Luftreinhalteplans. Für Berlin gilt aktuell die 2. Fortschreibung (2019). Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Inhalte des Luftreinhalteplans mit betrachtet.

**Berücksichtigung:**
Die Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes erfolgt (soweit bauplanungsrechtlich umsetzbar) durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Verkehrslärm der Köpenicker Straße ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Anforderungen zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch entsprechende textliche Festsetzungen gewahrt, so dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können.

### 1.2.2 Fachpläne

**Landschaftsprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der in der Fassung vom 17. Juni 2016 (ABl. S. 1314) stellt die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie die darauf aufbauenden Maßnahmen zu den Bereichen Naturhaushalt, Umweltschutz, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Ausgleichsflächen für das Land Berlin dar.

Die Ziele und Anforderungen des Landschaftsprogramms sind in Punkt I 3.3 der Begründung ausführlich beschrieben.

**Berücksichtigung:**
Die Planungsziele des Bebauungsplans befinden sich in voller Übereinstimmung mit den Zielen des Landschaftsprogramms. Ein geringer Versiegelungsgrad sowie der Erhalt und die Entwicklung im Sinne einer Waldsiedlung sind somit für die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes herzuleiten.

**Lärmaktionsplan Berlin**

Mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2008 wurde eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung der Belastungssituation durch den Verkehr als Hauptverursacher von Lärm vom Berliner Senat beschlossen. Im Lärmaktionsplan 2019-2023 wird hinsichtlich der bereits durchgeführten Maßnahmen Bilanz gezogen, die Strategie der Lärmaktionsplanung fortgeschrieben und die beabsichtigten Schwerpunkte der Arbeit in den nächsten Jahren benannt. Die Strategie der Berliner Lärmaktionsplanung setzt dabei auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle. Im Vordergrund steht die weitere Realisierung von Lärmminderungsmaßnahmen an den Straßen. Fahrbahnsanierungen, insbesondere mit lärmoptimierten Bauweisen, straßenräumliche Maßnahmen zur Lärmminderung und die Schaffung nächtlicher Tempo-30-Zonen sollen eine Minderung der Lärmbelastung der Anwohner bewirken. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Fortsetzung der Integration der Lärmschutzbelange in alle städtischen Planungsebenen (vgl. Punkt I 3.5 Lärmaktionsplan).

**Stadtentwicklungsplanungen**

Die Ziele des Stadtentwicklungsplans (StEP) Wohnen 2030, des Stadtentwicklungsplan Zentren (StEP Zentren 3) und des Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr 2030 (StEP MoVe 2030) und deren Berücksichtigung sind im Kapitel I 3.4 der Begründung dargestellt.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

(einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden)

Bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist das bestehende Baurecht zu berücksichtigen. Sämtliche Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs liegen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Daraus folgt, dass die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen stets in Relation zum bestehenden Baurecht zu betrachten sind.

Dies gilt hinsichtlich der Bewertung möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. §§ 14 und 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Ein Ausgleich von Eingriffen ist nicht

erforderlich, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

### 2.1.1 Schutzgut Mensch

**Immissionsschutz und Bauleitplanung (Geräusche)**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Schnittstellen zum Immissionsschutz zu beachten. Die rechtlichen Vorgaben des Immissionsschutzrechts haben Auswirkungen auf den Abwägungsvorgang, da sie den Gestaltungsspielraum zur Konfliktlösung begrenzen. Aus dem § 1 BauGB ergibt sich die Verpflichtung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung von umweltschützenden Anforderungen (§ 1 Abs. 5 BauGB) und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu gewährleisten. In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind auch die auf den Menschen bezogenen umweltbezogenen Auswirkungen Prüfgegenstand.

Für die Bauleitplanung sind, mit einer Ausnahme, keine normativen quantitativen Lärmschutzstandards wie Immissionsgrenzwerte oder Immissionsrichtwerte festgelegt, um die Einhaltung der o. g. Anforderungen bewerten zu können.

Ausnahme stellt der Anwendungsfall "Neubau oder wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße" dar, für den die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar Anwendung finden.

Grundsätzlich entfalten die immissionsschutzrechtlichen Regelungen, also allgemeinverbindliche Rechtsnormen und vor allem die sogenannten normkonkretisierenden Verwaltungsvorschriften eine Bindungswirkung in der Bauleitplanung. Ab welchen Pegelwerten Lärm schädlich im immissionsschutzrechtlichen Sinne ist, regelt bei Gewerbelärm wiederum die TA Lärm und bei Sportlärm die 18. BImSchV. Für bestehende Straßen und Schienenwege gibt es in Deutschland keine Lärmgrenzwerte. Für die Bauleitplanung sind für Planungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1/Bbl. 1:1987-05 relevant:[8]

Sofern eine Festsetzung im Bebauungsplan eine bestimmte Nutzung ermöglicht, die Genehmigung dieser Nutzung im nachgeordneten Verfahren aus immissionsschutzrechtlichen Gründen jedoch scheitern würde, ist diese Festsetzung unzulässig (fehlende Vollziehbarkeit der Festsetzung).

Im Bereich des Verkehrslärms bestehen in der Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungsplanung) bis auf die genannte Ausnahme keine normativen Lärmschutzvorgaben. Ausgenommen davon sind die unten genannten Immissionsgrenzwerte der Bundesimmissionsschutzverordnung bei Neubau oder wesentlicher Veränderung von Verkehrswegen. Dies trifft für das Plangebiet jedoch nicht zu. Die in der Tabelle genannten Werte geben jedoch eine Orientierung zur Beurteilung der Lärmbetroffenheit.

[8] Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.), S.33

**Abbildung 3: Orientierungs-, Richt- , Ziel, und Grenzwerte zum Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete[9]**

| | Allgemeine Wohngebiete (WA) | | Anwendungsbereich |
|---|---|---|---|
| | Tag(esmittel) | Nacht | |
| Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ | **55 dB(A)** | **45 dB(A)** | Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes durch den Straßenverkehr kann die Überschreitung der Orientierungswerte im Hinblick auf den Bedarf an Wohnbauflächen geduldet werden |
| Immissionsgrenzwerte der 16. BIMSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetztes | **59 dB(A)** | **49 dB(A)** | Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen und Schienenwege). Auf bestehenden Straßen und Schienenwege werden sie nicht angewendet. |
| Zielwerte Berliner Lärmaktionsplan | **65 dB(A)** | **55 dB(A)** | Bis zu diesen Zielwerten sind lärmsensible Nutzungen möglich. Sind diese Werte. überschritten, ist die gesundheitlich relevante Schwelle überschritten und Maßnahmen zum Lärmschutz sind zu prüfen: sowohl aktive Lärmminderungsmaßnahmen als auch Lärmrobustheit der städtebaul. Struktur. Soweit eine Lärmbelästigung vorhanden ist (bei WA 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sollten die wesentlichen Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur berücksichtigt werden. Ziel soll sein, dass auf der dem Straßenlärm zugewandten Seite eine Überschreitung von 70 dB (A) am Tag vermieden wird. Anzustreben ist eine Unterschreitung von 65 dB(A)[10] |
| Grenzwerte für Lärmsanierung nach VLärmSchR 97 | **67 dB(A)** | **57 dB(A)** | Gilt für Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes: Lärmschutzmaßnahmen bei Überschreitung der Grenzwerte. Eine Überschreitung dieser Werte wird in der Rechtsprechung üblicherweise als die Grenze der Abwägbarkeit betrachtet. |
| Richtwerte nach den Lärmschutz-Richtlinien-StV | **70 dB(A)** | **60 dB(A)** | bei Richtwertüberschreitung besteht ein Anspruch auf **straßenverkehrstechnische** Lärmschutzmaßnahmen |
| Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm<br>TA Lärm (Gewerbelärm) | **55 dB(A)** | **45 dB(A)** | Diese Werte gelten bezüglich des Gewerbelärms und sind verbindlich. Die Schallimmissionen von Tiefgaragenzufahrten und Stellplatzanlagen/Parkhäusern sind allerdings streng genommen nur als Gewerbelärm zu berücksichtigen, sofern diese Anlagen vorwiegend oder ausschließlich einer gewerblichen Nutzung dienen. Geräusche bei der Ein- und Ausfahrt sind schwierig von denjenigen des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zu unterscheiden. Sonstige Geräusche, die zwar einen Zusammenhang mit Fahrzeugen aufweisen, aber weder Fahrzeuggeräusche noch Verkehrsgeräusche sind, (z. B. die Geräusche beim Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen außerhalb des Betriebsgrundstückes auf öffentlichen Straßen, Entladen eines Autotransporters, Abstellen eines Aufliegers, Anlieferung von Waren für Geschäftslokale oder Gaststätten), sind als Betriebsgeräusche der Anlage zuzuordnen und zusammen mit deren Geräuschen zu beurteilen.[11] |

Für bestehende Verkehrswege existieren im Bebauungsplanverfahren keine einzuhaltenden Grenzwerte, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festgelegt sind. Insofern dienen die Werte der Tabelle zur Einschätzung die Schutzwürdigkeit von

[9] aus: Lärmminderungsplanung Berlin – Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärmminderung , Dez. 2012, S.10 u. 12

[10] Lärmminderungsplanung Berlin – Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärmminderung , Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) Dez. 2012, S.S. 21

[11] Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.), S.174 f

Baugebieten (hier: allgemeine Wohngebiete) in der Bauleitplanung. Im Rahmen der Abwägung sind auf Grundlage von prognostischen Geräuschbelastungen Festsetzungen zu treffen, die dem Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen dienen.

DIN 18005: Schallschutz im Städtebau
Die Basis der Abwägung bilden dabei immer die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, die als Grundsatz-Norm zur Beurteilung des Belanges "Schallschutz" in der städtebaulichen Planung heranzuziehen sind. Diese Orientierungswerte stellen Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung dar, deren Abwägungsspielraum im Rahmen der Bauleitplanung sich mit zunehmender Überschreitung verringert. Die Orientierungswerte können als Orientierungshilfe herangezogen werden, um die zumutbare Lärmbelastung (beispielsweise eines allgemeinen Wohngebietes) zu bestimmen. Im Rahmen der Abwägung muss der Grundsatz gewahrt werden, dass "je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern."[12]

Zielwerte des Lärmaktionsplans Berlin 2019-2023
Der Lärmaktionsplan definiert Schwellenwerte (Zielwerte) für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen, mit Hilfe derer gesundheitsrelevante Lärmbelastungen zu mindern sind. Dafür werden zwei Stufen benannt, wobei die o. g. Werte der 2. Stufe entsprechen, die als gesundheitsrelevante Schwellenwerte definiert sind und gleichzeitig als Zielwerte der Lärmminderungsplanung gelten.

Zu beachten ist dabei, dass diese Werte gebietsunabhängig gelten und es ist weiterhin beachtlich, dass die Lärmaktionsplanung der Minderung des Umgebungslärms, d. h. der Lärmbelastungen im Außenraum, dient. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Damit haben aktive Maßnahmen zur Lärmminderung, die die Lärmentstehung vermeiden oder vermindern (z. B. Errichtung von Schallschutzwänden), Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Einbau von Schallschutzfenstern). Letztendlich zeigt der Lärmminderungsplan Strategien auf, die aktiv eine Lärmminderung bewirken sollen - unabhängig von jeglicher Bauleitplanung, da diese Maßnahmen durch Entscheidungen der zuständigen Verwaltungsbehörden nach den geltenden Rechtsvorschriften umzusetzen sind.

Insofern stellt der Lärmaktionsplan eine vom Senat von Berlin beschlossene "sonstige städtebauliche Planung" gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als Abwägungsbelang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen ist.. Eine grundsätzliche Bindungswirkung entfaltet der Lärmaktionsplan für die Bebauungsplanung jedoch nicht.

TA Lärm
Der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm kommt in der Bauleitplanung bei der entsprechenden Anwendung eine besonders strenge Bindungswirkung zu. Weil im Vollzug die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm gewährleistet werden muss, sind diese bereits im Bebauungsplanverfahren der Bewertung des Gewerbelärms zugrunde zu legen. Sie ist vor allem für das geplante Sondergebiet des Einzelhandels der Nahversorgung heranzuziehen.

**Verkehrslärmbelastung/Vorbemerkungen**

Die derzeitige Lärmbelastung im Plangebiet ergibt sich im Wesentlichen durch das Verkehrsaufkommen auf der Köpenicker Straße als übergeordnete Hauptverkehrsstraße und auf der Zimmermannstraße. Darüber hinaus besteht eine zusätzliche Lärmbelastung durch den Eisenbahnverkehr von der in ca. 550 m – 650 m Entfernung in Nord-Süd-Richtung

[12] BVerwG, Beschl. v. 22.03.2007 – 4 CN 2.06

verlaufenden Bahntrasse westlich der Köpenicker Straße.

Der Lärmaktionsplan 2019-2023 (vgl. Kapitel I 3.5) macht deutlich, dass entlang der Köpenicker Straße und teilweise im Bereich der Zimmermannstraße im Gebäudebestand die gesundheitlich relevanten Schwellen der Lärmbelastung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts überschritten werden, was eine eingehende Auseinandersetzung mit der Lärmproblematik innerhalb des Bebauungsplanverfahrens erforderlich macht.

Durch die nachts wirksame Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h (22-6 Uhr) entlang der Köpenicker Straße ist seit 2010 zudem von einer deutlichen Lärmminderung der nächtlichen Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm auszugehen.

**Schalltechnische Ist-Situation nach den strategischen Lärmkarten**

Zur Betrachtung der schalltechnischen Ist-Situation stehen strategische Lärmkarten zur Verfügung, die Schienenverkehr und Straßenverkehr gesondert betrachten. Zusammengefasst wird der Verkehrslärm in strategischen Lärmkarten zum Gesamtverkehrslärm. Hier unterscheidet man zwischen flächigen Rasterkarten und Karten der Fassadenpegel an vorhandenen Wohngebäuden. Dabei geben die Rasterkarten durch ihre flächige Darstellung der Lärmbelastung einen besseren Eindruck über die allgemeine Lärmeinwirkung. Die Karten zu den Fassadenpegeln eignen sich für Einzelbetrachtungen. Die Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich der Köpenicker Straße und Zimmermannstraße mit ihren Brems- und Beschleunigungsvorgängen ist in den strategischen Lärmkarten nicht berücksichtigt.

Für alle strategischen Lärmkarten sind zur EU-weiten einheitlichen Bewertung der Lärmbelastungen folgende Lärmindizes festgelegt:

- $L_{DEN}$ (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex), Lärmindex für die allgemeine Belästigung
- $L_{NIGHT}$ (Nachtlärmindex), Lärmindex für Schlafstörungen

Da sich die Schallausbreitung des Eisenbahnverkehrs und des Straßenverkehrs überlagern, ist die Betrachtung der strategischen Lärmkarte zum Gesamtverkehr (Gesamtlärm) unter Berücksichtigung beider Lärmquellen für den Lärmschutz maßgeblich. So zeigen die strategischen Lärmkarten zum Gesamt(verkehrs)lärm die berechnete Schallausbreitung auf Grundlage der bis dahin ermittelten Verkehrsmengen und unter Beachtung des vorhandenen Gebäudebestandes jeweils für Tagesmittel und Nacht auf.

Der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 45 dB(A) in der Nacht wird in der strategischen Lärmkarte Gesamtlärm im Jahr 2017 fast im gesamten Plangebiet überschritten. Dagegen wird der Orientierungswert der DIN 18005 im Tagesmittel von 55 dB(A) in der strategischen Lärmkarte Gesamtlärm im Jahr 2017 in Teilbereichen eingehalten, vor allem bei Grundstücken, die an der Schwabenallee oder Albereichstraße liegen.

Der Zielwerte des Berliner Lärmaktionsplans von 55 dB(A) in der Nacht und 65 dB(A) im Tagesmittel werden in den genannten Karten hingegen in weiten Teilen des Plangebietes erreicht und nur entlang der Köpenicker Straße und Zimmermannstraße überschritten.

Zum Gewerbe- und Freizeitlärm enthalten die strategischen Lärmkarten im Plangebiet keine Aussagen.

**Abbildung 4**: **Gesamtlärm Raster ($L_{DEN}$Tag-Abend-Nacht-Lärmindex)[13]**

**Jahr 2012** **Jahr 2017**

Die gesundheitlich relevante Schwelle ist mit den Berliner Zielwerten ab 65 dB(A) im Tagesmittel überschritten, was den lila und rot dargestellten Flächen in der Abbildung entspricht.

Im Vergleich dieser strategischen Lärmkarten der Jahre 2012 und 2017 und zusätzlich des nicht abgebildeten Jahres 2007 wird deutlich, dass sich die Lärmbelastungen im Laufe der Zeit immer weiter reduzierten, obwohl sich die Verkehrsmengen steigerten. Dies ist hauptsächlich auf die geminderte Lärmbelastung durch die Eisenbahn zurückzuführen. Doch auch bei vergleichender Betrachtung der strategischen Lärmkarten für den Straßenverkehr allein ist eine Lärmminderung in den Jahren 2012 und 2017 zu verzeichnen, obwohl sich die Straßenverkehrsmengen auf der Köpenicker Straße zwischen den Jahren 2009 und 2014 immer noch um rund 6% erhöhten.[14] Dies kann einerseits auf die seit 2010 eingeführte nachts wirksame Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h (22-6 Uhr) entlang der Köpenicker Straße

[13] FIS-Broker Kartenanzeige „Strategische Lärmkarte Gesamtlärmindex L_DEN (Tag-Abend-Nacht) Raster 2012 und 2017“ (Umweltatlas)

[14] FIS-Broker Kartenanzeige Verkehrsmengen 2005, 2009 und 2014 (Umweltatlas) Die Verkehrsmengen auf der Köpenicker Straße erhöhten sich zwischen den Jahren 2005, 2009 (Grundlage strategischer Lärmkarte Straßenverkehr 2012) und 2014 (Grundlage strategischer Lärmkarte Straßenverkehr 2017) von 15.016 Kfz auf 17.172 Kfz (Angabe als durchschnittliche täglichen Verkehrsstärke von Kfz) und schließlich auf 18.270 Kfz. Dies entspricht einer Zunahme der Verkehrsmenge von zunächst 14% (2005 - 2009) und schließlich von fast 22% (2005 - 2014).

zurückgehen und andererseits auf die technische Entwicklung der Kraftfahrzeuge zurückgeführt werden.

In der strategischen Lärmkarte Fassadenpegel Gesamtlärm können einzelne Lärmwerte für Tag und Nacht an den Fassaden bestehender Wohngebäude abgelesen werden, was im Vergleich zu den Rasterkarten mit einer Rasterung von 10x10 m und mit ihren Kategorien über Spannen von 5 dB(A) eine exaktere Betrachtung erlaubt. Von Bedeutung sind die strategischen Lärmkarten mit den Fassadenpegeln an lärmbeeinflussten Wohngebäuden, weil sie im Gegensatz zu den groben Rasterkarten die Lärmbelastung an den seitlichen und an den straßenabgewandten Fassaden aufzeigen. Dies ist für die Einschätzung der Lärmbelastung der Außenwohnbereiche und ggf. für die Ausrichtung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite, also für eine Festsetzung zur Grundrissorientierung, von Bedeutung.

Die Pegelunterschiede ließen sich anhand der Lärmwerte der strategischen Gesamtlärmkarte mit Fassadenpegeln bestehender Wohngebäude herleiten. Fast überall beträgt der Pegelunterschied der ersten Baureihe sowohl tags als auch nachts mind. 10 dB(A) (vgl. Anhang Anlage 2 Tabelle Fassadenpegeldifferenzen).

Eine gesundheitsverträgliche Nutzung sogenannter Außenwohnbereiche, wie Balkone, Loggien, Wintergärten und Terrassen, erfordert Werte unter 65 dB(A) im Tagesmittel. An den straßenabgewandten Seiten der Gebäude der ersten Baureihe sind durchweg Lärmwerte unter 60 dB(A) ablesbar. Die Anordnung hinreichend geschützter Außenwohnbereiche in der Lärmabschirmung durch die Gebäude ist demnach möglich und ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan dorthin zu lenken.

**Verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung**

Nach dem Umweltatlas sind die verkehrsbedingten Luftbelastungen 2009 gering, allenfalls mäßig. Weil langfristig die Schadstoffbelastung vor allem aufgrund der technischen Entwicklungen gesunken ist und nach Trendberechnungen für die Jahre 2015 und 2020 weiterhin sinkt, ist von einer Zunahme der Schadstoffbelastung nicht auszugehen. Auf eine weitere Betrachtung der Luftschadstoffbelastung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Prognose) wird deshalb verzichtet.

**Erholungsfunktion (s.a. Schutzgut Landschaft)**

Die im Bestand vorhandene städtebauliche Situation ist nicht durch gestaltete öffentliche Wegeverbindungen mit Anbindung an überörtliche Grünflächen geprägt.

### 2.1.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Der Umweltatlas enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen und Einstufungen zu den Schutzgütern:

- Biotoptyp: „Einzel- und Reihenhausbebauung“ (Hauptbiotop-Code 12260)[15]
- Biotoptyp: Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (Hauptbiotop-Code 12311) mit hohem Grünflächenanteil) für den Balzerplatz und südlich angrenzenden Lebensmittelmarkt.
- Biotopwert und Konfliktpotenzial sind klein (niedrigste Kategorie), gesetzlich geschützten Biotope sind nicht bekannt[16]
- Das Plangebiet ist keinem Lebensraumtyp gemäß FFH-Richtlinie zugeordnet.[17]
- Die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften ist gering, die Naturnähe sehr gering. Feuchtegeprägte Bodengesellschaften sind nicht vorhanden.[18]

[15] Umweltatlas – Karte 05.08.1 „Biotoptypen“ (Ausgabe 2014)
[16] Umweltatlas – Karte 05.08.5 „Biotopwerte“ / Karte 05.08.2 „Biotoptypen - gesetzlich geschützte Biotope“ (Ausgabe 2014)
[17] Umweltatlas – Karte 05.08.3 „Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie“ (Ausgabe 2014)
[18] Umweltatlas – Karte 1.12.1 „Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften“ (Ausgabe 2010)

- Die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen ist im Bereich des Balzerplatzes und den Flächen für den großflächigen Einzelhandel gering. In den übrigen Siedlungsgebieten mittel[19] (schlechte Wasserversorgung, nährstoffarmer Oberboden), die Humusmenge (organische Substanz) ist gering, im Bereich des Balzerplatzes sogar sehr gering.[20]
- Schutzgebiete oder –objekte nach Naturschutzrecht sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden[21], ebenso wenig Böden mit besonderer naturräumlicher Eigenart.[22]
- Die Wasserversorgung der Pflanzen durch den Boden ist am Balzerplatz schlecht[23] (äußerst hohe Wasserdurchlässigkeit, geringer Humusgehalt) und in den angrenzenden Siedlungsgebieten mit Mittel angegeben.

Bestand

Das Plangebiet besteht in allen 5 Quartieren überwiegend aus Wohngebäuden. Innerhalb der Quartiere befindet sich eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Nutz- und Ziergärten mit Baumbestand sowie Kleingärten im inneren Bereich der Blöcke.
Der Balzerplatz und der südlich angrenzende Standort des Lebensmittelmarktes sind stark versiegelt und weisen einen deutlich geringeren Vegetationsbestand auf. Der Straßenbaumbestand ist zumeist lückig, regelmäßige Baumreihen sind nur abschnittsweise, z.B. an der Straße am Balzerplatz, vorhanden. Die vorhandenen Siedlungsbiotoptypen weisen insgesamt ein nur geringes Konfliktpotential auf.
Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Tierarten wurden im Plangebiet nicht durchgeführt. Für folgende Artengruppen sind aufgrund der Siedlungsstruktur und des Vegetationsbestandes Vorkommen sicher zu erwarten:

**Fledermäuse:** Mögliche Vorkommen aufgrund von Altbaumbestand mit Baumhöhlen und Versteckmöglichkeiten in Gebäuden (Streng geschützten Arten gemäß Anhang IV der Richtlinie 92/43 der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) und Anhang IV FFH-Richtlinie).

**Brutvögel:** Vorkommen von allgemein häufigen Höhlenbrütern (Blaumeise, Buntspecht, Garten-/Waldbaumläufer, Kleiber, Kohlmeise, Star) im Altbaumbaumbestand. In den Gärten und Kleingärten sind Haussperling, Hausrotschwanz und weitere Arten der Gartensiedlungen zu erwarten (Amsel, Grünling, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen). (Die europäischen Vogelarten gehören gemäß § 10 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz zu den besonders geschützten Arten.

**Kleinsäuger:** Vorkommen von Kleinsäugern wie Braunbrustigel, Maulwurf und Eichhörnchen, die gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) zu den geschützten Arten gehören.

Auch können im Plangebiet besonders geschützte Insektenarten (Wildbienen) sowie im Umfeld von Gartenteichen Amphibienarten vorkommen.

Einzelbäume

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 17 besonders markante und landschaftsbildprägende Bäume mit Bedeutung für den Naturschutz (Höhlenbäume für Brutvögel und Fledermäuse, Nahrungshabitate für viele Tierarten, klimatische Ausgleichsfunktion). Die Bäume sind als Relikte der potenziell natürlichen Vegetation vor Einsetzen der Besiedlung besonders erhaltenswert.

19 Umweltatlas – Karte 01.12 „Bodenfunktionen (Ausgabe 2013)“
20 FIS-Broker Kartenanzeige „Humusmenge der Böden 2010“ (Umweltatlas)
21 FIS-Broker Kartenanzeige „Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (inklusive Natura 2000)“ (Umweltatlas)
22 FIS-Broker Kartenanzeige „Besondere naturräumliche Eigenart der Böden 2010“ (Umweltatlas)
23 FIS-Broker Kartenanzeige „Wasserversorgung der Böden 2010“ (Umweltatlas)

**Abbildung 5: Markante Einzelbäume im Plangebiet**

| Baumart | Grundstück/ Standort |
|---|---|
| Eiche | Alberichstr. 37, Vorgarten |
| Eiche | Dankratstr. 1, Vorgarten zur Köpenicker Straße |
| Eiche | Köpenicker Str. 168, Vorgarten |
| Eiche | Köpenicker Straße 172 |
| Eiche | Köpenicker Straße 170 C |
| Eiche | Köpenicker Str. 174 A |
| Eiche | Köpenicker Straße 176, Vorgarten |
| Eiche | Köpenicker Str. 178/ 178A, auf Flurstücksgrenze |
| 3-stämmige Eiche | Köpenicker Str. 180 |
| 2 Eichen | Balzer Str. 21 Vorgarten zur Köpenicker Straße |
| Eiche | Südl. des Gebäudes Balzer Str. 15, vermutl. auf Flurstück 1365 |
| Eiche | Köpenicker Str. 207 (Baudenkmale) |
| 2 Linden | Elsenallee 10, Vorgarten |
| Linde | Köpenicker Str. 213 nahe Grenze Dubickstr. 3A |
| Schwarzkiefer | Balzer Platz |

**Bewertung**

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und mit Ausnahme des Altbaumbestands keine wertvolleren oder schützenswerten Biotope vorkommen, ist die Empfindlichkeit des Gebiets gegenüber Veränderungen des Biotopbestandes und artenschutzrechtlich geschützter Pflanzenarten als gering einzuschätzen.
Geschützte Biotope oder besondere geschützte Arten im Sinne des BNatSchG sind insgesamt nur in geringem Umfang betroffen, da die Entwicklungsmöglichkeiten der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wesentlichen eine Entwicklung innerhalb der Strukturen des derzeitigen Bestandes festsetzen. Treten geschützte Arten auf, sind die Maßgaben des § 44 BNatSchG zu beachten (vgl. II 1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz).
Die Empfindlichkeit des geschützten Baumbestandes wird als hoch eingeschätzt. Ihm kommt naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich eine besondere Bedeutung zu.

Die Regelungen der BaumSchVO gelten grundsätzlich und sind unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans anzuwenden. Durch die BaumSchVO ist ein Ausgleich für eine mögliche Beseitigung geschützter Bäume im Plangebiet gewährleistet.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

Die aus Talsanden entstandenen Böden im Plangebiet bestehen aus Mittelsand, Feinsand und mittel lehmigen Sand mit einem schwachen Anteil aus Feinkies im Oberboden. Die charakteristischen Bodentypen der Bodengesellschaft sind Regosol, Pararendzina und Hortisol.
Der Versiegelungsgrad in den Wohngebieten liegt im Bereich zwischen 28 Prozent im südöstlichen Block des Plangebietes und 37 Prozent im Block südlich des Balzerplatzes. Der Platz selbst weist einen Versiegelungsgrad von 76 Prozent auf.

Die Böden im gesamten Plangebiet sind durch folgende Charakteristika gekennzeichnet:

- Ausschließlich anthropogene Bodengesellschaften: Regosol und Pararendzina und Hortisol,[24]

[24] FIS-Broker Kartenanzeige „Bodengesellschaften 2015“ (Umweltatlas)

- Geringe Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte,[25]
- Äußerst hohe Wasserdurchlässigkeit (>= 300 cm/d), geringe Pufferfunktion und Filtervermögen,[26]
- Regional sehr häufig vorzufindende Bodengesellschaften (Flächenanteil der Bodengesellschaft > 5 %),[27]

Der Balzerplatz, der südlich angrenzende Block mit dem Einzelhandelsstandort und der Block östlich der Köpenicker Straße zwischen Elsenallee im Norden und der Balzerstraße im Süden weisen eine geringe Schutzwürdigkeit des Bodens auf. Diese Flächen sind durch folgende Charakteristika gekennzeichnet:

- Geringe Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, sehr hohe Austauschhäufigkeit des Bodenwassers (>= 4 Austausche / Jahr),[28]
- Geringe Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen < 9) und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen.[29]

.
Die anderen 3 Blöcke im Plangebiet weisen dagegen eine hohe Schutzwürdigkeit des Bodens auf, gekennzeichnet durch:

- Hohe Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, geringe Austauschhäufigkeit des Bodenwassers (<= 1 Austausch / Jahr),

- Mittlere Leistungsfähigkeit im Mittel der fünf Bodenfunktionen (Summe der Einzelbewertungen < 9) und keine hohe Leistungsfähigkeit bei einer der Bodenfunktionen.

In diesen Teilflächen sind Eingriffe vorrangig zu vermeiden und die bauliche Entwicklung zu begrenzen.

**Bewertung**

Die natürlichen Böden im Plangebiet und seinem Umfeld sind durch anthropogene Nutzungen verändert; die vorkommenden Böden gehören zu den häufigsten Bodentypen in Berlin und gelten als relativ unempfindlich gegenüber weiteren anthropogenen Veränderungen durch Neubebauung und Nutzungsänderung. Die natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraumfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt sowie Fähigkeiten zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen sind in Teilbereichen des Plangebietes (Balzerplatz, südlich angrenzende Block mit dem Einzelhandelsstandort und der Block östlich der Köpenicker Straße zwischen Elsenallee im Norden und der Balzerstraße) durch Versiegelung und Überbauung erheblich eingeschränkt, so dass die Leistungsfähigkeit des Bodens insgesamt gering ist. Für diese Teilflächen gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Der Block zwischen Dankratstraße und Balzerplatz im Norden des Plangebietes und die Blöcke südlich der Balzerstraße, östlich der Köpenicker Straße weisen dagegen eine hohe Schutzwürdigkeit des Bodens auf. Hier sind Eingriffe vorrangig zu vermeiden. In bebauten Gebieten mit bestehenden Baurechten soll der Schutz der unversiegelten Böden durch

[25] FIS-Broker Kartenanzeige „Archivfunktion der Böden für die Naturgeschichte 2015“ (Umweltatlas)
[26] FIS-Broker Kartenanzeigen „Filtervermögen / Puffer- und Filterfunktion der Böden 2010 (Umweltatlas)“
[27] FIS-Broker Kartenanzeige „Regionale Seltenheit der Bodengesellschaften 2015 (Umweltatlas)“
[28] FIS-Broker Kartenanzeige „Regelungsfunktion der Böden für den Wasserhaushalt 2010 (Umweltatlas)
[29] FIS-Broker Kartenanzeige „Leistungsfähigkeit der Böden 2010 (Umweltatlas)“. In dieser zusammenfassenden Karte sind die Einzelbewertungen folgender fünf Bodenfunktionen berücksichtigt:
1. Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, Karte 01.12.1
2. Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, Karte 01.12.2
3. Puffer- und Filterfunktion, Karte 01.12.3
4. Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, Karte 01.12.4
5. Archivfunktion für die Naturgeschichte, Karte 01.12.5

Begrenzung der baulichen Entwicklung (GRZ überwiegend 0,2 i. S. v. § 19 Abs. 4 BauNVO) gewährleistet werden.
Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden (Vgl. Kapitel 2.8 der Begründung). Hinweise auf die Berührung von Belanen des Bodendenkmalschutzes liegen für das Plangebiet nicht vor.

### 2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Daher sind nur der Schutz und die Sicherung des Grundwassers zu betrachten.

Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Plangebiet im Bereich zwischen 3 und 7 m[30]. Der Anteil bindiger Bodenarten in der Versickerungszone liegt unter 20 %, so dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.
Das Planungsgebiet steht aufgrund des geringen bis mäßigen Versiegelungsgrades derzeit der Grundwasserneubildung zu einem hohen Anteil zur Verfügung. Die natürlicherweise anstehenden Sande weisen eine relativ hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Einschränkungen sind aufgrund der starken Versiegelung des Balzerplatzes und der Teilversiegelung durch den Parkplatz des Nahversorgers gegeben.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Bereich zwischen 200 und 300mm/Jahr[31] und weist mittlere Werte auf. Der südliche Teil des Plangebietes ist an eine Regenwasserkanalisation angeschlossen (vgl. Kapitel I 2.6 der Begründung). Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen[32] weist hier einen langjährigen Mittelwert zwischen 50-100 mm/Jahr auf und ist relativ gering. Das nördliche Teil des Plangebietes liegt in einem Gebiet mit Oberflächenversickerung und Schmutzwasserkanalisation.

**Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf. Damit bestehen zum Schutz des Grundwassers Einschränkungen hinsichtlich der Niederschlagsversickerung, um Verschmutzungen des Grundwassers auszuschließen.

Durch die Lage des Bebauungsplanareals in der Wasserschutzzone III B ist das Einleiten von Abwasser in den Untergrund verboten und auch das schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser (Mulden, Mulden-Rigolen-Versickerung und Versickerungsbecken) bedarf gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 24.08.2001 einer Erlaubnis der Wasserbehörde, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung VII D2. Schacht- Rohr- und Rigolenversickerungen ohne Oberbodenpassagen sind im Wasserschutzgebiet nicht zulässig (vgl.Kapitel I 2.7).

**Bewertung**

Das Grundwasser im Plangebiet weist aufgrund des Einflusses der Wuhleniederung geringe bis mittlere Flurabstände auf. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der durchlässigen Böden ist eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber anthropogenen Einwirkungen gegeben.

Das Schutzgut Grundwasser hat im Plangebiet eine besondere Bedeutung. Es handelt sich im Plangebiet um sorptionsschwache, durchlässige Böden, die eine sehr geringe Pufferwirkung gegenüber störenden Einflüssen aufweisen. Aufgrund dieser Böden ist das Grundwasser im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt.

30 FIS-Broker Kartenanzeige „Flurabstand des Grundwassers 2009 differenziert“ (Umweltatlas)
31 FIS-Broker Kartenanzeige „Grundwasserneubildung 2017“ (Umweltatlas)
32 FIS-Broker Kartenanzeige „Oberflächenabfluss aus Niederschlägen 2017“ (Umweltatlas)

Wegen der Lage innerhalb einer Trinkwasserschutzzone hat das Plangebiet eine besondere Bedeutung für die Trinkwasserversorgung der Menschen.

### 2.1.5 Schutzgut Klima

Umweltatlas
Nach den Planungshinweisen zum Stadtklima von 2015[33] befindet sich das Plangebiet innerhalb eines großen Siedlungsraums mit geringer bioklimatischer Belastung und geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Eine ungünstige thermische Situation besteht für den Balzerplatz sowie die meisten Straßen im Plangebiet.
Die Lufttemperatur liegt im langjährigen Mittel bei 9,5-10,0° Celsius und damit um etwa 1,0-1,5° höher als am Stadtrand und etwa 1,0° niedriger als auf zentralen Innenstadtsiedlungsflächen.[34]
Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima verzeichnet den Plangeltungsbereich und sein Umfeld in den Analysekarten zum Bioklima als einen aktuell von Wärmebelastung am Tage betroffenen Siedlungsraum mit überwiegender Wohnnutzung. Für die Nacht gilt diese Einschätzung aktuell noch nicht.

Der Maßnahmenkatalog zur Planungshinweiskarte Stadtklima (Umweltatlas, Ausgabe 2015) enthält für die Einfamilienhausgebiete im Plangebiet folgende Anforderungen:
- Verschattung von Gebäuden
- Erhöhung der Oberflächenalbedo
- Energetische Gebäudesanierung
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden

Für den Balzerplatz enthält der Maßnahmenkatalog zur Planungshinweiskarte Stadtklima folgende Anforderungen:
- Begrünung und Verschattung von Parkplätzen
- Reduktion anthropogener Wärmeemissionen
- Entsiegelung
- Schaffung von Pocket-Parks
- Verbesserung der Erreichbarkeit von öffentlichen Parks und Grünflächen
- Innen-/Hinterhofbegrünung
- Erhöhung der Oberflächen-Albedo
- Energetische Gebäudesanierung
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Technische Gebäudekühlung

Kaltluftleitbahnen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Luftqualität
Maßgebliche Faktoren für die Luftqualität sind die Belastungen durch Feinstaub ($PM_{2,5/10}$) und Stickstoffdioxid ($NO_2$). Im Plangebiet und seiner Umgebung werden entsprechende Emissionen überwiegend durch den Kfz-Verkehr verursacht, der Hausbrand ist mit einem Anteil von knapp einem Viertel ($NO_2$) bzw. einem Zehntel ($PM_{2,5/10}$) beteiligt, die Industrie spielt praktisch keine Rolle.[35]

[33] FIS-Broker Kartenanzeige „Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015“ (Umweltatlas)
[34] FIS-Broker Kartenanzeige „Langjähriges Mittel der Lufttemperatur“ (Umweltatlas)
[35] FIS-Broker Kartenanzeigen „Entwicklung Luftqualität $PM_{10}$/$NO_x$-Gesamtemissionen 2015 (Umweltatlas)

Für den Abschnitt der Köpenicker Straße und der Zimmermannstraße im Bereich des Plangebiets ist der Gesamtindex der Luftbelastung für $NO_2$ und $PM_{10}$ kleiner 1,20. Die Straßen gelten als „gering belastet“.[36]

**Bewertung**

Insgesamt kann das Plangebiet als in klimatischer und lufthygienischer Hinsicht gering belastet bewertet werden. Ein besonders dringlicher Handlungsbedarf in Bezug auf die beiden Schutzgüter ist also nicht gegeben. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung gemäß Flächennutzungsplan.
Mit dem Bebauungsplan können insbesondere in den bestehenden Wohngebieten wesentliche Ziele der „Planungshinweise zum Stadtklima“ (s.o.) umgesetzt werden. Eine weitere bauliche Verdichtung kann mit den geplanten Festsetzungen vermieden werden.

### 2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der natürliche Landschaftsraum des Plangebietes am nördlichen Rand der Spreetalniederung ist durch die Bebauung des Siedlungsgebietes vollständig überformt. Als Relikte der ursprünglichen Nutzung sind im nordöstlichen Teil des Plangebietes Waldbäume als markante Elemente des Landschaftsbildes vorhanden.
Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden, der Bestand an Straßenbäumen ist zumeist lückig. Das Ortsbild im Plangebiet wird im Wesentlichen durch die Einfamilienhausbebauung mit Gärten und Baumbestand geprägt.

Der als Lagerplatz genutzte Balzerplatz und der südlich angrenzende Lebensmittelmarkt fügen sich nur schlecht in das umgebende Siedlungsgefüge ein.

Der Siedlungsbereich von Biesdorf-Süd befindet sich gemäß Programmplan „Landschaftsbild“ des LaPro im Waldbaumsiedlungsbereich. Es gelten folgende Anforderungen:

- Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltelemente (Siedlungsbereiche der 1920er und 1930er Jahre),
- Erhalt und Ergänzung des Waldbaumbestandes in Gärten und Siedlungsräumen,
- Erhalt und Entwicklung von gebietstypischen Strukturelementen wie Waldparkanlagen, Waldfriedhöfe, Waldwiesen und Magerrasen,
- Sicherung eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Wäldern.

**Bewertung**

Das Landschaftsbild wird durch die heterogene Einfamilienhausbebauung geprägt. Balzerplatz und der südlich angrenzende Lebensmittelmarkt weisen mangelhafte stadtgestalterische Qualitäten auf. Als markantes Landschaftsbildelement ist der Waldbaumbestand innerhalb der Wohngebiete besonders zu berücksichtigen.
Öffentliche Freiflächen mit Nutzungs- oder Aufenthaltsqualität sind im Plangebiet nicht vorhanden. Demzufolge hat es auch keine Bedeutung für die Naherholung. Die sich aus der Nähe zur Wuhle und den öffentlichen Grünflächen entlang des Wassers ergebende landschaftsräumliche Attraktivität wirkt sich auf das Plangebiet bisher nicht aus. Vordringliches Entwicklungsziel sollte die städtebauliche Aufwertung und Neugestaltung des Balzerplatzes sein.

### 2.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit dem Wohnhaus (Villa) auf dem Grundstück Köpenicker Straße 207 und der Einfriedung zur Köpenicker Straße 207 und 209 zwei Baudenkmale, die wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung sowie ihrem Zeugniswert für

[36] FIS-Broker Kartenanzeige „Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2020 und 2025 (Umweltatlas)

eine bestimmte geschichtliche Entwicklung als geschützte Baudenkmale in der Denkmalliste verzeichnet sind.

**Bewertung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter. Die Baudenkmale werden nachrichtlich übernommen.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet ein unbeplanter Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB. Die bauliche Entwicklung würde damit weiterhin „ungeplant“ erfolgen. Der Balzerplatz wäre weiterhin Baufläche, der Lebensmittelhändler könnte sich nicht erweitern.

## 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands erfolgt auf der Grundlage des Planungskonzeptes des Bebauungsplans. Aus dem Planungskonzept werden Wirkfaktoren abgeleitet, anhand derer die Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf Natur und Landschaft geprüft werden.

### 2.3.1 Schutzgut Mensch

**Allgemeine Wohnfunktion**

Durch die Sicherung der Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen wird die Qualität des Siedlungsgefüges für die Wohngebiete erhalten. Zudem werden dem Wohnen zugeordnete Nutzungen wie die der Gemeinbedarfsstätte (Jugendfreizeiteinrichtung) und der Nahversorgung (Sondergebiet für Einzelhandel der Nahversorgung) abgesichert. Durch die Ansiedlung solcher Einrichtungen hat sich bereits während des Bebauungsplanverfahrens ein Wandel auf einst gewerblich genutzten, weitgehend versiegelten Flächen vollzogen, der die Wohnqualität sichtlich gesteigert hat. Es besteht durch die Festsetzung eines öffentlichen Platzes weiteres Potenzial für die Entwicklung eines Quartiersplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität.

Dies zeigt auf, dass eine Entwicklung der Wohnbauflächen auch nach dem derzeitigen Planungsrecht nach § 34 BauGB möglich war.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bezüglich der Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm wären auch bei einer Entwicklung nach geltendem Recht ohne Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten. Auch nach geltendem Recht sind im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich. In der Konsequenz wurden im Bebauungsplan Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

**Entwicklung von Verkehrsmengen**

<u>Gebietscharakteristik</u>
Die bestehenden städtebaulichen Strukturen im Plangebiet sind weitgehend ergänzt, so dass ein sehr viel höheres Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet selbst nicht zu erwarten ist, welches zu einem signifikanten Ansteigen der lärm- und auch lufthygienischen Belastung innerhalb des Plangebietes führen würde. Die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes der Nahversorgung im Sondergebiet soll vor allem dem Einführen bestimmter Qualitätsstandards dienen. Die Zahl der Stellplätze würde sich durch die Erweiterung des Baukörpers wieder auf eine Stellplatzzahl vor der Parkplatzerweiterung reduzieren.

Einflussfaktoren außerhalb des Plangebietes / Wohnbaulandentwicklung im weiteren Umfeld
Wie das Plangebiet dienen auch die aufgestellten Bebauungspläne im weiteren Umfeld des Plangebietes eher der städtebaulichen Ordnung als der Schaffung von zusätzlichem Baurecht (z.B. XXI-41a-d „Siedlungsgebiet Biesenhorst“, XXI-37. „Wateweg“). Dadurch ist kein signifikantes Ansteigen der Verkehrsmengen und damit der lärm- und auch lufthygienischen Belastung zu erwarten.

Tangentiale Verbindung Ost (TVO)
Sehr viel entscheidender für die Betrachtung der Verkehrsmengenentwicklung auf der Köpenicker Straße sind die Auswirkungen, die eine tangentiale Verbindung Ost (TVO) auf die Verkehrsmenge der Köpenicker Straße haben wird (vgl. Kapitel 3.9 Planung der Tangentialen Verbindung Ost).

Für das Plangebiet bedeutet die inzwischen erfolgte Festlegung auf einen Verlauf der TVO östlich der Bahnanlagen, dass bei einem Neubau des Straßenabschnitts ein Lärmschutz für die unmittelbar östlich angrenzenden Wohngebiete vorgesehen werden muss – vermutlich in Form einer Lärmschutzwand. Dieser Lärmschutz wird auch die Lärmbelastung durch die Bahn im Plangebiet zumindest teilweise abschirmen. Die Köpenicker Straße wird nach Herstellung der tangentialen Verbindung Ost erheblich von Straßenverkehr entlastet werden. Es ist derzeit keine Zubringerstraße von Biesdorf für die TVO geplant.

Betrachtung des prognostizierten Verkehrslärms
Mögliche Veränderungen der Straßenverkehrsbelastungen und damit der Lärmentwicklung werden für das Plangebiet wegen der zu erwartenden Reduzierung der Straßenverkehrsmenge nicht mehr betrachtet. Zu beachten ist ferner, dass die Lärmbelastung des Straßenverkehrs den strategischen Lärmkarten zufolge trotz Zunahme der Verkehrsmengen zwischen 2012 und 2017 abgenommen hat. Die für die Verkehrsprognose des Landes Berlin zuständige Fachbehörde (SenUVK Gruppe IV A 2) hat dieses geprüft und festgestellt, dass die zukünftige Verkehrsbelastung mit dem Zeithorizont 2030 auf der Köpenicker Straße südlich der Heesestraße unter den Zähldaten der Straßenverkehrszählung 2014 liegt. In der Verkehrsprognose des Landes Berlin wurde die Realisierung der TVO unterstellt. Damit ergibt sich der maßgebende Betrachtungsfall aus den Bestandsdaten und nicht aus einer Prognose für den Straßenverkehr. Für die schalltechnische Untersuchung wurden daher die Bestandsdaten der Straßenverkehrszählung 2014 zugrunde gelegt (vgl. Kapitel III 3.4 Immissionsschutz).

Für die Berechnung der prognostizierten Schalleinwirkung des Schienenverkehrs wurde dagegen die Prognose für das Jahr 2030 für die Strecke 6080 im Bereich Berlin-Biesdorf Süd der Deutschen Bahn AG mit Angabe der Anzahl der Züge nach Fahrzeugkategorien zugrunde gelegt (erhalten am 2.01.2020).

Bei der ermittelten prognostizierten Schalleinwirkung des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehr) in der schalltechnischen Untersuchung von 2020 wurde die Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich der Köpenicker Straße und Zimmermannstraße mit ihren Brems- und Beschleunigungsvorgängen berücksichtigt. Zusammenfassend ergeben sich im Tages- und Nachzeitbereich deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Bei freier Schallausbreitung sind im Plangebiet die nächtlichen Orientierungswerte im gesamten Geltungsbereich des B-Plans XXI-29 überschritten. Die Orientierungswerte für den Tag werden nur auf Flächen im Nordwesten des Plangebietes entlang der Alberichstraße und im Nordosten des Plangebietes entlang der Schwabenallee eingehalten. Aufgrund der ermittelten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm werden für Immissionsorte im unmittelbaren Einwirkbereich der Köpenicker Straße und der Zimmermannstraße sogar die absoluten Schwellen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 55 dB (A) nachts überschritten, wobei diese Schwelle zumeist im Bereich der geplanten Vorgartenzone liegt.

Diese Situation geht jedoch nicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans zurück, da im

Plangebiet bereits Baurecht für eine Wohnnutzung besteht. Schon derzeitig kommt es im Gebäudebestand zu diesen Lärmüberschreitungen, weswegen auch die Inanspruchnahme des Schallschutzfensterprogramm im Rahmen des Berliner Lärmaktionsplans für einige Adressen in erster Baureihe entlang der Köpenicker Straße und Zimmermannstraße abrufbar ist (siehe Kapitel I 3.5 Lärmaktionsplan).

Grundrissregelung

Gemäß dem Berliner Lärmschutzleitfaden hat die lärmoptimierte Grundrissregelung als Festsetzung des passiven Lärmschutzes dann Priorität, wenn ein deutlicher Pegelunterschied zwischen einer lauteren und einer leiseren Seite besteht und wenn auf der lauteren Seite die absolute Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten ist. Die Anwendung der Grundrissorientierung wird für alle anderen Grundstücke entlang der Köpenicker Straße und Zimmermannstraße bis zu einer Bautiefe von ca. 65 m festgesetzt.

Die Grundrissregelung ist geeignet, die potenziellen Schlafräume einer Wohnung zur lärmabgewandten Seite zu orientieren, um das Öffnen der Fenster während des Schlafes zu ermöglichen. Potenzielle Schlafräume lärmabgewandt auszurichten ist sinnvoll, um ein Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster zu ermöglichen, da in der Nacht für einen geruhsamen Schlaf die Möglichkeit entfällt, Stoßlüftungen durchzuführen wie man dies tagsüber kann. Auf der straßenabgewandten Seite sind eher Außenpegel von 45 dB(A) zu erreichen, die einen geruhsamen Schlaf ermöglichen. Hierbei wird ein Zielwert von 30 dB(A) für den nächtlichen Innenpegel angestrebt. Ein teilgeöffnetes einfaches Fenster mindert den Lärm um ca. 15 dB(A). Sollte der Außenpegel an der lärmabgewandten Fassade höher sein, ist der nächtliche Innenpegel mit einer ausreichenden Dauerbelüftung nur durch besondere Maßnahmen zu erreichen (z.B. durch besondere Fensterkonstruktionen).

Passiver Lärmschutz/Außenwohnbereiche

Bei freier Schallausbreitung ist gemäß der folgenden Abbildungen der schalltechnischen Untersuchung teilweise auch hinter der ersten Gebäudereihe entlang der Köpenicker Straße und Zimmermannstraße der Zielwert des Berliner Lärmaktionsplans von 65 dB(A) überschritten.

**Abbildung 6: Isophonenkarte** [37]

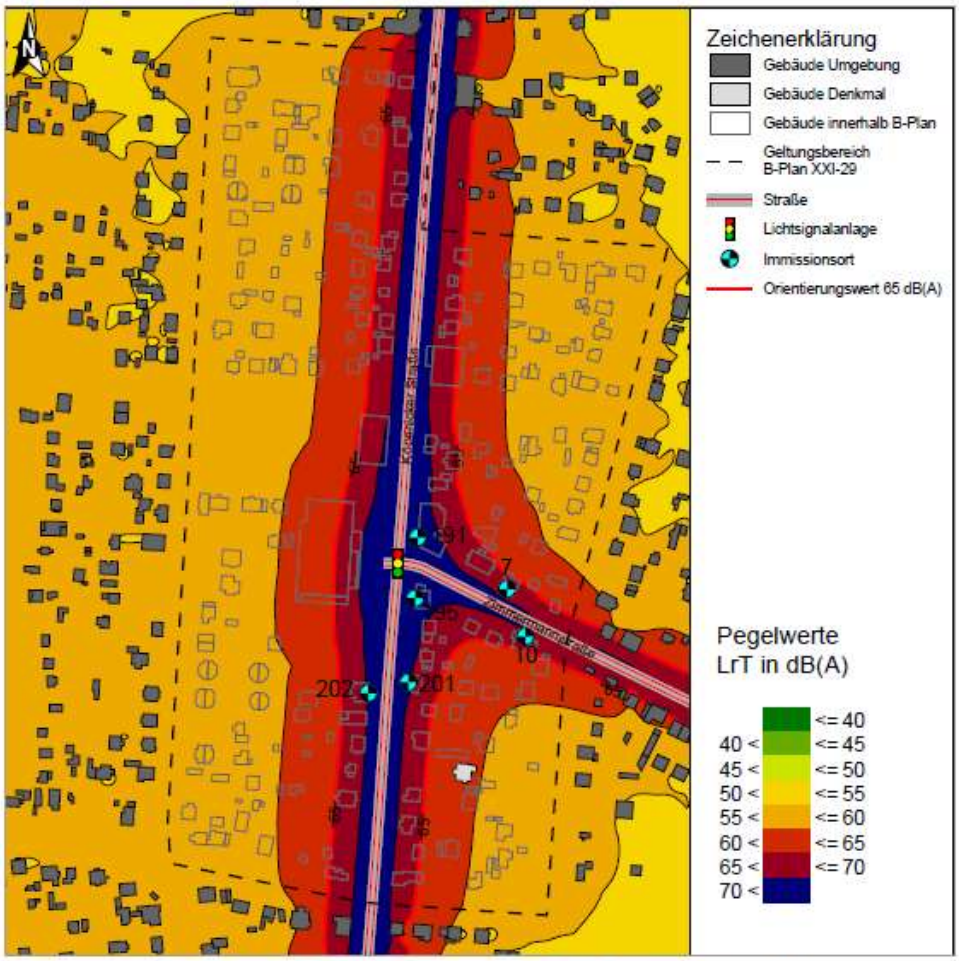



**Abbildung 5-10** Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach DIN 18005 | Überschreitung des Schwellenwerts für Außenwohnbereiche | tags, 06:00 - 22:00 Uhr

Bei den ermittelten Pegelunterschieden zwischen straßenzu- und straßenabgewandten Fassaden von mindestens 10 dB(A) ist jedoch anzunehmen, dass an den straßenabgewandten Fassaden der Schwellenwert eingehalten wird (vgl. Anhang, Anlage 2). Dies ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Falls dennoch Außenwohnbereiche wie z. B. Loggien, Balkone, Terrassen etc. zur Straße zugewandt errichtet werden sollen, ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen der erforderliche Schallschutz zu gewährleisten. Im Bebauungsplan soll das mit der Textfestsetzung Nr. 8 gesichert werden.

Textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz geschlossener Außenbauteile haben sich für die Bebauungsplanung in Berlin erübrigt, da seit dem 1. Juli 2020 dieser bauliche Schallschutz im Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist (vgl. Kapitel III 3.5).

<u>Anlagenlärm im Sondergebiet „Einzelhandel der Nahversorgung“</u>
Der seit April 2010 vorhandene Nahversorger der Köpenicker Str. 192-194 wurde auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Anwendung der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) gemäß § 34 Baugesetzbauch planungsrechtlich zugelassen. Auf gleichlautender planungsrechtlicher Grundlage (§ 34 BauGB) wurde die Erweiterung der Stellplatzanlage des Einzelhandelsbetriebes nach Süden (Köpenicker Straße 200) genehmigt. Die besondere Schutzwürdigkeit angrenzender Wohngebiete musste dabei Berücksichtigung

[37] Vgl. Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XXI-29 „Am Balzer Platz“, 7. April 2020, S. 28

finden. Die schalltechnische Untersuchung vom April 2020 legt dar, dass sich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die angrenzenden Wohngebiete bei der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von 1.800 m² unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen grundsätzlich einhalten lassen. Geprüft wurden hierzu die Lärmentwicklung durch Anlieferung, Verladegeräusche, technischer Gebäudeausrüstung und Zu- und Abfahrten der Kunden und Mitarbeiter mit Benutzung der Stellplätze sowie die Benutzung der Einkaufswagen. Es zeigt sich, dass die im Rahmen der Parkplatzerweiterung errichtete Lärmschutzwand im Fall einer Markterweiterung nicht ausreicht, die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngebieten herzustellen. Die in der schalltechnischen Untersuchung gemachten Vorschläge zur Eindämmung der Lärmbelastung (z.B. Ausrichtung der Einhausung von Einkaufskörben, Anordnung von Mitarbeiterparkplätzen)[38] lassen sich im Bebauungsplan nicht festsetzen. Diese Maßnahmen sind erst im Rahmen der Vorhabenprüfung im Baugenehmigungsverfahren zu sichern. Grundsätzlich weist die schalltechnische Untersuchung vom April 2020 nach, dass unter bestimmten Auflagen ein mit den angrenzenden Wohngebieten verträglicher Betrieb eines erweiterten Einzelhandels der Nahversorgung möglich ist.

Die planungsrechtliche Sicherung dieses Einzelhandelsstandortes durch Festsetzung eines Sondergebietes "Einzelhandel der Nahversorgung" soll gewährleisten, dass in Umsetzung des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nur Einzelhandel betrieben wird, der hinsichtlich seiner Art vorwiegend der Versorgung der Umgebung mit täglichen Gütern dient. Durch die detaillierten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb dieses Sondergebietes soll sichergestellt werden, dass dieser durch Art und Umfang sich nicht wesentlich auf die bezirkliche Zentrenstruktur auswirken wird. Nach einer Verträglichkeitsanalyse geht es bei dem Erweiterungsvorhaben nicht um die Ausweitung des Einzugsgebietes, sondern darum, durch Qualitätssteigerungen eine höhere Marktdurchdringung im Ortsteil Biesdorf zu erreichen[39]. Insgesamt wurde nur von einer leichten Erhöhung des Nachfragepotenzials angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse bis 2018 ausgegangen.[40] Der geplante nahversorgende Charakter ist als Indiz für den zu erwartenden Verkehrslärm zu sehen, der durch Ziel- und Quellverkehr "Einzelhandel" die bestehende Verkehrslärmsituation im Gebiet (insbesondere Köpenicker Straße) zusätzlich beeinflusst. Unter Berücksichtigung der Textfestsetzung zum "SO" kann davon ausgegangen werden, dass sich der individuelle Quell- und Zielverkehr "Einzelhandel der Nahversorgung" gebietsverträglich entwickelt, so dass in Umsetzung der Planung durch das Sondergebiet "Einzelhandel der Nahversorgung" keine zusätzlichen, untersuchungsrelevanten Verkehrsbelastungen im Plangebiet und dessen Umgebung verursacht werden. Zudem würde sich die inzwischen vorhandene Anzahl von ca. 120 Stellplätzen durch eine Erweiterung des Gebäudes wieder auf ca. 90 Stellplätze reduzieren.

Freizeitlärm der Jugendfreizeiteinrichtung

Zur Berücksichtigung von Veranstaltungen auf dem Außengelände des Geländes wurde als Maximalansatz für die schalltechnische Untersuchung davon ausgegangen, dass eine Freilichtbühne mit Musikprogramm vorhanden sein könnte. Danach ergeben sich deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der Freizeitlärm-Richtlinie von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten und teilweise Überschreitungen des Richtwertes von 55 dB(A) außerhalb der Ruheseiten. Die sich ergebenden Beurteilungspegel liegen jedoch unterhalb der in Punkt 4.4 der Anlage 1 in den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetzes von Berlin [5] festgelegten Immissionsrichtwerte für seltene Störereignisse von 70 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeit und 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeit. Somit sind Veranstaltungen in der beschriebenen Größenordnung (entsprechend der zugrunde gelegten Emissionsansätze) nur als seltenes Störereignis an nicht mehr als 10 Tagen und Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden möglich. Auch wenn der Veranstaltungszeitraum

[38] Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XXI-29 „Am Balzer Platz“, 7. April 2020

[39] Dr. Lademann & Partner, Die Köpenicker Str. 192 in Berlin-Biesdorf als Standort für einen Verbrauchermarkt, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens, Februar 2017, S. 13

[40] ebenda, S. 14

außerhalb der Ruhezeiten auf einer zweistündigen Veranstaltung verkürzt würde, werden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie an allen Immissionsorten eingehalten.[41] Es bedarf keiner Festsetzung in der Bebauungsplanung.

Bezüglich des Lärmschutzes sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geeignet, das Sondergebiet in Art und Umfang des Einzelhandels gebietsverträglich zu begrenzen und die Allgemeinen Wohngebiete vor den vorhandenen und weiterhin bestehenden Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet zu schützen. Darüber hinaus wirken zum Schutz des Menschen die Prüfungen von Bauvorhaben im bauaufsichtlichen Baugenehmigungsverfahren.

### 2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die baulichen Ergänzungen in einem für die vorhandenen baulichen Strukturen verträglichen Maß zu begrenzen. Das künftige Maß der baulichen Nutzung überschreitet dabei nicht das derzeit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Strukturen.
Damit erfolgt mit dem Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft, der die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild voraussichtlich erheblich beeinträchtigt. Folglich findet gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz kein Eingriff statt, der auszugleichen wäre.

<u>Artenschutzrechtliche Belange</u>
Im Geltungsbereich kann das Vorhandensein von geschützten Arten wie Fledermäuse und Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. So sind entsprechend der vorhandenen artenreichen Vegetationsstrukturen des Siedlungsgebietes mit Wald- und Obstbäumen, Sträuchern u. Beeten, aber auch Zierrasen und Hecken, Tierarten zu erwarten, wie sie unter II 2.1.2 aufgeführt sind.
Jede schon nach jetzt geltendem Recht zulässige bauliche Veränderung zieht Änderungen der Flächennutzungen und somit auch des Bodens sowie des Lebensraumes der in der Landschaft vorkommenden Pflanzen und Tiere nach sich, welche den Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG bereits bei baulichen Änderungen nach § 34 BauGB entgegenstehen können.

Dem Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu schädigen, wird durch die Beschränkung der baulichen Dichte im Bebauungsplan Rechnung getragen, die eine bauliche Entwicklung über die schon jetzt zulässige Bebauung nach § 34 BauGB hinaus nicht ermöglicht.

Die Belange der betroffenen vorkommenden streng geschützten Arten können unter Beachtung der Artenschutzbestimmungen gem. § 44 BNatSchG und der beabsichtigten Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des erschlossenen Siedlungsgebietes durch entsprechende Bauzeitenregelung hinreichend beachtet werden.

Nahrungs- und Jagdhabitate werden gegenüber der Entwicklung nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsmaße nicht wesentlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus sind sowohl im Bebauungsplangebiet als auch im nahe gelegenen Wuhlelandschaftsraum genügend Möglichkeiten vorhanden, wo sich die geschützten Arten wieder ansiedeln können. Selbst bei Fällung von Bäumen (nach BaumSchVO nur außerhalb der Brutzeit) bleiben genügend Brut- und Nahrungshabitate für die geschützten Arten vorhanden.

[41] ebenda, S. 32 ff

Die abrissbedingte Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bedarf unabhängig vom Bebauungsplan der gesonderten ordnungsrechtlichen Zulassung nach § 45 Abs. 8 BNatSchG. Bei Beseitigungen von Gebäuden, Teichen, Gehölzen und Bäumen sollte auf jeden Fall zunächst eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Bezirks erfolgen (Begehungen, Beauftragung von Gutachten). Falls keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen möglich sind, ist eine Ausnahmezulassung ist bei der zuständigen Obersten Naturschutzbehörde unter Beifügung einer vollständigen Kartierung (Vögel und Fledermäuse) zu beantragen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der hier vorkommenden Populationen unter Berücksichtigung entsprechender Kompensationsmaßnahmen (z.B. Nisthilfen) nicht verschlechtern wird.

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
Der Geltungsbereich liegt weder in Schutzgebieten im Sinne der §§ 22 BNatSchG noch in oder in der Nähe von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete). Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten sind durch die Planung nicht betroffen.

### 2.3.3 Schutzgut Boden/Flächenverbrauch

Durch die Planung erfolgt fast keine weitere Flächeninanspruchnahme als es nach derzeitigem Baurecht bereits möglich wäre. Denn nur mit der Festsetzung des zulässigen Maßes im Sondergebiets „Einzelhandel Nahversorgung“ wird das Baurecht ausgeweitet.

Mit den in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Grundflächenzahlen wird die Nutzungsdichte in den bestehenden Wohngebieten auf ein zulässiges Maß begrenzt, das aktuell aufgrund der gewachsenen Strukturen eher höher einzuschätzen ist.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Möglichkeiten der baulichen Ergänzungen nicht ausgeweitet und in den meisten allgemeinen Wohngebieten auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 begrenzt. Somit werden im Vergleich zur Bestandssituation keine zusätzlichen Bodenfunktionen in Anspruch genommen. Nur rund um den Balzerplatz geht das Maß der überbaubaren Fläche über die 20% hinaus.

Der einschließlich der Jugendfreizeiteinrichtung aktuell stark versiegelte Balzerplatz (Versiegelungsgrad: 76%) weist ein erhebliches Entsiegelungspotential auf, das im Zuge der vom Bezirk Marzahn-Hellersdorf geplanten Umgestaltung zu einem öffentlichen Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität durch Begrünung umgesetzt werden kann.

Die Planung hat somit wegen dem geringen Versiegelungsgrad und der vorwiegend geringen Bebauungsdichte in den allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel trotz partiell höherer Nutzungsmaße (bis zu einer GRZ 0,4 im SO) im Umfeld des Balzerplatzes voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich am Bestand und lassen nur geringfügige bauliche Erweiterungen zu. Insofern dienen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen der Vermeidung und Verminderung einer baulichen Verdichtung und einer Zunahme des Versiegelungsgrads im Plangebiet.

### 2.3.4 Schutzgut Wasser

**Beim Schutzgut Wasser besteht durch die Lage in der Wasserschutzzone III B (vgl. Kapitel I 2.7) grundsätzlich das Planungsziel der Grundwasserneubildung unter Vermeidung von Schadstoffeinträgen.**
Damit ergeben sich Anforderungen an die Nutzungen, welche der entsprechenden Verordnung zum Wasserschutzgebiet zu entnehmen sind. Im Allgemeinen sind in der Wasserschutzzone III Bodenversiegelungen zu vermeiden, die eine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildung oder des Grundwasserdargebotes zur Folge haben. Auch soll die Ansiedlung von Anlagen, welche potenziell als grundwassergefährdend gelten, ausgeschlossen werden.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllen diese Anforderungen. Betriebs- und anlagebedingte Gefährdungen sowie erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser können aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ausgeschlossen werden.

### 2.3.5 Schutzgut Klima

Planungsziel für das Schutzgut Klima ist die Erhaltung der günstigen klimatischen Situation im Plangebiet. Dies wird im Plangebiet durch die Festsetzung des am Bestand orientierten Maßes der baulichen Nutzung und durch die Sicherung der grüngeprägten Siedlungsstruktur und durch die Erhaltung des Waldbaumbestandes erreicht.
Zur Vermeidung von bioklimatischen Belastungssituationen schlägt der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima KONKRET klimatische Anpassungsmaßnahmen für Straßenräume vor. Insbesondere die Südseiten von Straßen sind bei Umbaumaßnahmen mit Bäumen zu bepflanzen, um durch die Beschattung das Aufheizen der versiegelten Asphaltflächen zu vermindern. Straßenbäume kühlen darüber hinaus durch Verdunstung, verbessern die Luft, sind Lebensraum der urbanen Fauna und haben positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Schließlich ist darauf zu verweisen, dass die jeweils aktuellen, sich tendenziell verschärfenden gesetzlichen Regelungen, die dem effizienten und klimaschonenden Energieeinsatz dienen, bei Neubauvorhaben grundsätzlich anzuwenden sind. Zu nennen sind hier insbesondere das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), und die aktuelle Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014).

Aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans XXI-29 sind keine erheblichen oder nachhaltigen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

### 2.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Baudenkmale im Plangebiet wurden nachrichtlich übernommen und sind durch Planzeichen markiert. Zur Umsetzung des Zeugniswertes für die Siedlungsentwicklung um die Jahrhundertwende wird für das denkmalgeschützte Gebäude auf dem Grundstück Köpenicker Straße 207 die Festsetzung eines eigenen Baugebietes (WA 13) vorgesehen, in welchem die Baugrenze den denkmalgeschützten Gebäudebestand als Baukörperausweisung einfasst. Damit wird die Bebauung auf dem Grundstück begrenzt und der Garten von einer Überbauung freigehalten (vgl. III. 3.2 der Begründung).

### 2.3.7 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete, ein Sondergebiet für einen Nahversorger, eine Gemeinbedarfsfläche für eine Jugendfreizeiteinrichtung sowie Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung fest. Damit sind die im Plangebiet zulässigen Vorhaben nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen, die auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Auswirkungen haben.

### 2.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Zum Beispiel führt eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Umwandlung von Schadstoffen und zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Vegetationsverlust führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen, was wiederum Auswirkungen auf die Luftqualität hat.
Mit der Planung werden erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter vermieden. Sich gegenseitig verstärkende Effekte werden daher nicht auftreten und es liegen daher auch keine erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf Wechselwirkungen vor.
Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele sind durch die Planung nicht betroffen.

## 2.4 Geplante Maßnahmen

### 2.4.1 Schutzgut Mensch

Wie unter Kapitel 2.1.1 dargelegt, stellen die anhand der strategischen Lärmkarte 2017 ermittelten Lärmwerte des Gesamtverkehrs das Auslösekriterium dar, um im Bebauungsplanverfahren Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, denn sie überschreiten teilweise die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) im Tagesmittel und 60 dB (A) nachts. Von dieser Situation ist bis zur Herstellung und Inbetriebnahme der tangentialen Verbindung Ost auszugehen. Zum Schutz des Menschen vor den Auswirkungen des Verkehrslärms wurden im Bebauungsplan daher zwei textliche Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich. Diese Festsetzungen erfolgen nach zwei Grundsätzen:

(a) Schutz vor Verkehrslärm durch die Festsetzungen Nr. 7 zur Grundrissorientierung künftiger Gebäude
(b) und durch Textfestsetzung Nr. 8 zu Außenwohnbereichen

Siehe hierzu im Detail Kapitel III 3.5 der Begründung „Immissionsschutz“.

### 2.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Wie unter Kapitel 2.1.2 dargelegt, gibt es im Plangebiet einen Bestand besonders markanter und erhaltenswerter Einzelbäume. Die Erhaltung der Bäume wird durch Planzeichen zur Erhaltung der Bäume in der Planzeichnung (Pflanzbindung) festgesetzt.

Entsprechend dem Landschaftsprogramm (vgl. Kapitel I 3.3) liegt das gesamte Plangebiet im Waldbaumsiedlungsbereich (Programmplan Landschaftsbild), in dem der Waldbaumbestand zum Erhalt des typischen Ortsbildes erhalten und ergänzt werden soll. Die Ergänzung durch Waldbäume sieht eine entsprechende textliche Festsetzung vor, die Bezug auf die

Grundstücksfläche nimmt. Durch die Bestimmung der Pflanzdichte wird gewährleistet, dass zum einen der Waldbaumcharakter erhalten und entwickelt wird und zum anderen die Anzahl der zu pflanzenden Bäume für die Eigentümer/- innen angemessen und zumutbar ist. Die Anpflanzung von Bäumen trägt gleichzeitig zur Verbesserung der $CO_2$-Bilanz bei und dient somit auch dem Klimaschutz. Die Pflanzliste enthält eine Empfehlung der zu pflanzenden Baumarten im Sinne einer Prägung durch Waldbäume.

### 2.5 Schutzgüter Boden, Wasser Klima, Landschaftsbild

Planungsziel ist die Begrenzung der Versiegelung und Bebauung sowie die Sicherung eines hohen Anteils nicht baulich genutzter Flächen und die Erhaltung und Entwicklung der im Bestand vorhandene Durchgrünung in den allgemeinen Wohngebieten. Der landschaftlich geprägte Charakter des Gebietes soll erhalten werden und durch seinen hohen Vegetationsanteil zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Arten, dem Schutz des Landschaftsbildes sowie zum Erhalt der günstigen klimatischen Bedingungen beitragen.

Der niedrige Versiegelungsgrad erlaubt darüber hinaus einen großzügigen Abstand der Gebäude untereinander. In der Folge ist durch entsprechende Stellung der Gebäude eine optimale Sonneneinwirkung möglich und kann somit der Energieverbrauch gesenkt werden. Folglich wird auch hierdurch der Klimaschutz gefördert.

In den Allgemeine Wohngebieten wird daher die Grundflächenzahl GRZ auf 0, 2 begrenzt, wodurch die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt werden, denn im Einzelfall wäre im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB eine höhere Grundflächenzahl zulässig.

Eine Ausnahme hierzu stellt das Umfeld des Balzerplatzes im Kreuzungsbereich von Köpenicker Straße und Balzerstraße dar. Hier soll der Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 6 und WA 11 in der Umgebung des Balzerplatzes durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 ein größeres städtebauliches Gewicht zugemessen werden.
Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 wird im Plangebiet deutlich unterschritten.

Mit dem Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) im Sondergebiet Einzelhandel der Nahversorgung wird der vorhandenen und geplanten Bebauung des Lebensmittelmarktes entsprochen.

## 3 Zusätzliche Angaben

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

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet.
Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage der Daten des FIS-Brokers und des LaPro erstellt. Anhand der DTV Verkehrserhebungen wurden die Lärmbelastungen aus Verkehrslärm ermittelt. Auf der Grundlage des Lärmleitfadens der Senatsverwaltung wurden die Ergebnisse bewertet und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.
Gutachterliche Stellungnahmen der bezirklichen Fachämter zum Vorkommen geschützter Arten und zur Bodenbelastung sind verwendet worden.

Vorliegende Gutachten der Eigentümerin Köpenicker Straße 192, 194 und 200:

- Versickerung Niederschlagswasser bei Erweiterungsvorhaben, Dr. Ing Slomka & Harder (Hannover), 19.02.2019

- Schallimmissionsprognose zur Stellplatzerweiterung, Bernd Seckel, Ingenieurbüro für Schallschutz, 04.04.2017;
- Schallimmissionsprognose bei Erweiterung REWE-Markt, Bernd Seckel, Ingenieurbüro für Schallschutz, 15.12.2018;
- Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens (REWE), Dr. Lademann & Partner, Oktober 2017,

Die Aussagen dieser Gutachten bestätigten die bisherigen Ausgangsinformationen.

### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Anlage 1 zum BauGB Nr. 3. b).
Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf untersuchte Schutzgüter nach sich ziehen wird. Ein Monitoring ist demnach nicht erforderlich.

Da im Bebauungsplan keine Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Umwelt, insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes, getroffen werden müssen, kann die Überprüfung bzw. Erfolgskontrolle von Ausgleichsmaßnahmen nur in den auf S. 43 geschilderten Einzelfällen (Baulandfreimachung, Baumfällungen, Gebäudebeseitigungen) erfolgen.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan XXI-29 umfasst ein bebautes Siedlungsgebiet in Biesdorf-Süd und verfolgt das Ziel, den derzeitig unbeplanten Innenbereich planungsrechtlich zu ordnen und zu sichern.
Die Planungsziele befinden sich in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der übergeordneten Raum- und Landesplanung, insbesondere mit dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Damit wird dem in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, Rechnung getragen.
Der Bebauungsplan begrenzt die zulässigen Nutzungsmaße in den allgemeinen Wohngebieten unter Berücksichtigung des bestehenden Waldsiedlungscharakters von Teilen des Plangebietes.
Mit dem Sondergebiet für den Einzelhandel der Nahversorgung soll eine an das bezirkliche Zentrenkonzept maßvolle Erweiterung der bestehenden Nahversorgungseinrichtung ermöglicht werden.
Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sichert weiterhin die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken, die Erhaltung der günstigen klimatischen Bedingungen im Plangebiet sowie den grüngeprägten Charakter des Landschafts-/Ortsbildes im Plangebiet.
Zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor Verkehrslärm werden Festsetzungen zur Grundrissorientierung künftiger Gebäude und zu Außenwohnbereichen getroffen.

Insgesamt ergeben sich für keines der untersuchten Schutzgüter erhebliche Umweltauswirkungen.

**Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Planung voraussichtlich keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.**

## III. Planinhalt und Abwägung

### 1. Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

Der Bebauungsplan dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ein wesentliches Anliegen der Planung besteht im Ordnen und Leiten der baulichen Entwicklung im Siedlungsbereich. So sollen die planungsrechtlichen Vorrausetzungen für den Erhalt der kleinteiligen baulichen, siedlungsgebietstypischen Strukturen und für eine maßvolle bauliche Ergänzung unter Berücksichtigung einer Durchgrünung mit Waldbäumen geschaffen werden. Dabei soll entsprechend der vorhandenen Bebauung das Nutzungsmaß der Baublöcke in den Blockinnenbereichen hinsichtlich Geschossigkeit und Geschossflächenzahl geringer als an den Blockrändern entlang der Straße.

Zudem sollen Lärmschutzfestsetzungen die Wohnnutzung schützen.

Durch die Entwicklung des Balzerplatzes soll eine Kommunikations- und Aufenthaltsfläche für die Anwohnenden in Biesdorf-Süd geschaffen werden, die im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der inzwischen realisierten Nahversorgungseinrichtung südlich des Balzerplatzes steht. Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität geleistet und die Attraktivität des Gebietes auch über den Planbereich hinaus erhöht werden. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Balzerplatzes soll des Weiteren das historische Gefüge der begrünten Stadtplätze von Biesdorf-Süd (Walslebener Platz, Garziner Platz, Schwabenplatz und Balzerplatz) als prägende städtebauliche Elemente der Siedlungsstruktur wiederhergestellt werden. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ sowie einer Jugendfreizeitstätte kann der Balzerplatz wieder als öffentlicher Raum hergestellt werden, der als Ort der Identifikation und Kommunikation für Biesdorf-Süd dient.

Die im Jahr 2011 in Betrieb genommene Jugendfreizeiteinrichtung wird planungsrechtlich gesichert.

Das Sondergebiet für den Einzelhandel der Nahversorgung soll eine Entwicklung der bestehenden Nahversorgungseinrichtung für Anpassungen an neue Standards des Einzelhandels ermöglichen. Dabei ist gemäß dem bezirklichen Zentrenkonzept der Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Wesentlichen auf die Sortimente der Nahversorgung zu beschränken.

Ziele und wesentlicher Inhalt der Planung können wie folgt zusammengefasst werden:

- Schutz des Wohnens durch Festsetzung WA,
- Sicherung des stark durchgrünten Gebietscharakters durch niedrige Grundflächenzahlen,
- Sicherung der Vorgartenzone
- Schutz und Erhalt des Waldbaumsiedlungscharakters,
- Entwicklung des Balzerplatzes als Stadtplatz,
- Sicherung der Jugendfreizeitstätte als Gemeinbedarfsfläche,
- Einordnung eines Sondergebietes für den Einzelhandel der Nahversorgung mit Sortimentsbeschränkung,
- Planungsrechtliche Eingrenzung der baulichen Ergänzungsmöglichkeiten durch Festsetzung von Dichtemaßen,
- Immissionsschutz.

## 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Wie bereits erläutert, ist das Areal des Planbereichs im FNP Berlin als Wohnbaufläche W 4 mit einer Geschossflächenzahl bis 0,4 dargestellt – östlich der Köpenicker Str. und entlang der Arnfriedstraße teilweise als Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung.

Aus dieser Darstellung können im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete im Regelfall und Sondergebietsflächen gem. § 11 BauNVO im Einzelfall entwickelt werden.

Das Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung, dessen Festsetzung hier geplant ist, hat eine Größe von knapp 0,9 ha und dient der Zulassungsfähigkeit einer vorhandenen Nahversorgungseinrichtung. Gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 1 zum FNP können „Baugebiete und andere Flächen (u. a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung (…) entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben“.

Die Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel vom 17. Januar 2020 enthalten differenziertere raumordnerische Vorstellungen zur Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen. So lauten die Ausführungen zu Vorhaben bzw. Planungen außerhalb der Zentren in Gebieten mit Wohngebietsbezug unter Punkt 3.4.4 wie folgt: „Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Baugebiete für großflächige (…) Einzelhandelseinrichtungen nur dann entwickelt werden, wenn sie für die wohnungsnahe Grundversorgung (Nahversorgung) erforderlich sind und wenn keine mehr als unwesentliche städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungbereiche zu erwarten sind.“ Beides wurde gutachterlich dargelegt. Demnach geht es bei dem Erweiterungsvorhaben nicht um die Ausweitung des Einzugsgebietes, sondern darum, eine höhere Marktdurchdringung im Ortsteil Biesdorf und Biesdorf-Süd zu erreichen [42]. Das Gutachten führt Hinweise auf Nachfrageabflüsse auf. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist dieser Begründung zur Mitteilung der geänderten Planungsabsicht gefolgt (vgl. Kapitel V 11).

Eine künftige Festsetzung der GFZ von 0,4 im Bebauungsplan entspricht der GFZ 0,4 im WA 4 des FNP Berlin. Damit ist diesbezüglich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der künftigen Festsetzung einer GFZ von 0,8 wird im Umfeld des Balzerplatzes die Obergrenze des FNP Berlin (GFZ 0,4) auf den Wohnbauflächen WA 3, WA 6 und WA 12 überschritten. Der FNP stellt für diese Wohnbauflächen an der Köpenicker Straße keine landschaftliche Prägung dar.

Gemäß Entwicklungsgrundsatz 3 ist, außer in Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung, eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in Wohnbauflächen, kleiner als 3 ha (…) zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Die im Bebauungsplan künftig vorgesehenen Flächen mit einer GFZ von 0,8 haben eine Größenordnung von ca. 0,7 ha. Darüber hinaus existieren städtebauliche Gründe für das Überschreiten der Geschossflächenzahl des FNP.

[42] Dr. Lademann & Partner, Die Köpenicker Str. 192 in Berlin-Biesdorf als Standort für einen Verbrauchermarkt, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens, Februar 2017

So ist es ein Planungsziel des Bebauungsplans, die Voraussetzungen für die Entwicklung des Balzerplatzes als Kommunikation- und Aufenthaltsfläche zu schaffen und eine entsprechende städtebauliche Gestaltung und Baumasse einen Anziehungspunkt im Ortsteil Biesdorf-Süd zu etablieren. Um dieses Planungsziel umzusetzen, müssen im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Erreichen einer höheren Bebauungsdichte als im umliegenden Gebiet geschaffen werden. Hierzu ist die Überschreitung der Geschossflächenzahl auf 0,8 erforderlich. Eine ausführliche Begründung hierzu findet sich unter II 3.2 Maß der baulichen Nutzung unter der Überschrift „Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Kreuzungen Köpenicker Straße/ Balzerstraße/ Zimmermannstraße“.

Die Überschreitung der GFZ erfolgt nicht auf den Flächen, welche im Flächennutzungsplan mit als Wohnbauflächen landschaftlicher Prägung dienen. Dort sollen künftig sehr niedrige Nutzungsmaße, so eine GRZ von 0,2 sowie eine GFZ 0,2 bzw. 0,4 festgesetzt werden. Auf diese Weise wird die starke Durchgrünung gewahrt, welche einen Beitrag zur landschaftlichen Prägung des Gebietes leistet.

## 3. Begründung der Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

**Allgemeines Wohngebiet**

In den fünf Baublöcken des Plangebiets soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Festsetzung entspricht der im Bestand überwiegend vorhandenen Nutzungsart Wohnen und damit dem Wohncharakter des Plangebietes.

Neben dem Wohnen sind im Allgemeinen Wohngebiet das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten wie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese sollen die Bedarfe im Gebiet erfüllen und der gesellschaftlichen Kommunikation der Bevölkerung dienen.

Die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur und die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, in dem nur Läden zulässig sind, die der Versorgung des Gebietes dienen, beugen einer Schädigung vorhandener Versorgungsstrukturen hinreichend vor. Insofern wird von einer spezifischen Regelung (wie z.B. die ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden) in diesem Fall abgesehen.

Ausgeschlossen werden jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Festsetzung hierzu (**TF Nr. 2**) lautet wie folgt:

> In Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Zur Wahrung der gewachsenen Nutzungsstruktur und der daraus resultierenden Gebietscharakteristik sollen in den allgemeinen Wohngebieten zur Aufrechterhaltung der Wohnruhe Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Dazu gehören Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die neben einem erhöhten Erschließungsverkehr aufgrund ihres Flächenbedarfes und ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit in die kleinteilige Grundstücksstruktur die kleinteilige Ortstypik stören würden. Sie wären gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Die planungsrechtliche Umsetzung einer Tankstelle wird im Sondergebiet eingeräumt.

**Sondergebiet Einzelhandel der Nahversorgung**
Erforderlich ist die Festsetzung eines Sondergebietes für einen Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung, wenn dieser großflächig ist (>1.200 m² Geschossfläche) und schädliche Auswirkungen zu erwarten sind. Damit sind insbesondere schädliche Umweltauswirkungen wie z.B. durch Lärm gemeint, aber auch Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Einzelhandelsbetriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Derartige Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet (Regelvermutung). Die Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen. Je höher die Überschreitung ist, desto eher ist von schädlichen Auswirkungen auszugehen.

Der derzeitig bestehende Lebensmittelmarkt liegt bereits mit seiner derzeitigen Geschossfläche und seiner Verkaufsfläche über der Grenze der Regelvermutung und wäre in einem rechtsgültigen Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in dieser Form allgemein nicht zulässig. Für den Vorhabenträger bedeutet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes einen planungsrechtlichen Unsicherheitsfaktor hinsichtlich zukünftiger Erweiterungs-, Änderungs- oder Neubauvorhaben, welcher nun mit der Festsetzung des Sondergebietes „Einzelhandel der Nahversorgung“ im Bebauungsplan ausgeräumt werden soll. Ansonsten würde der Lebensmittelmarkt nur durch den Bestandsschutz abgesichert sein, wofür man sich im bisherigen Verfahrensweg entschied.

Die Erweiterung soll gemäß einer vorliegenden Wirkungsprognose wie alle anderen vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme im Einzugsgebiet profitieren. Dies zielt auf eine bestandsorientierte Erweiterung ab, die dazu dient, bestehende Marktanteile zu halten und Nachfrageabflüsse geringfügig zu reduzieren. Das Einzugsgebiet wird nicht ausgeweitet. [43]

Durch den Zuerwerb südlich angrenzender Flächen wurde die Erweiterung der Stellplatzanlagen für den Lebensmittelmarkt nach Süden möglich und bereits genehmigt und umgesetzt. Geplant ist darüber hinaus eine Erweiterung der Geschossfläche auf knapp 2.800 m². Die Verkaufsfläche würde dadurch um ca. 550 m² auf 1.800 m² ausgeweitet.

Gemäß dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (vgl. Kapitel I 3.7.1) ist zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und zur Gewährleistung der Versorgung in der Fläche der Einzelhandel in diesem Sondergebiet im Kernsortiment auf nahversorgungsrelevante Sortimente zu reduzieren. Ein Kernsortiment muss gemäß dem Prüfbogen des bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts mindestens 75% der angebotenen Sortimente umfassen. Maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche dürfen von zentrenrelevanten Randsortimenten eingenommen werden. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind nur als Randsortimente uneingeschränkt zulässig (vgl. Anhang, Anlage 5).

Die Festsetzung hierzu (**TF Nr. 1**) lautet wie folgt:

> Das Sondergebiet dient vorwiegend dem Einzelhandel der Nahversorgung.
>
> Allgemein zulässig sind:
>
> a. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, Organisationsmittel für Bürozwecke). Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige

[43] Dr. Lademann & Partner, Die Köpenicker Str. 192 in Berlin-Biesdorf als Standort für einen Verbrauchermarkt, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens, Februar 2017, S. 25f

zentrenrelevante Sortimente (Bekleidung, Haushaltsgegenstände und -geräte, Blumen und Pflanzen, Sportartikel und -zubehör, Heimwerkerbedarf, Schmuck, zoologischer Bedarf) als Randsortiment anbieten. Das Randsortiment ist nach Umfang und Bedeutung hinsichtlich Verkaufsflächenanteil und Gesamtumsatz deutlich dem Kernsortiment untergeordnet. Nicht zentrenrelevante Sortimente (Wohnmöbel, Garten- und Heimwerkerbedarf) sind als Randsortimente zulässig. Im Sondergebiet beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,2.

Genauere Sortimentsdefinitionen finden sich im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan, Anlagen)

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von nicht störenden Handwerksbetrieben, von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und von sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen orientiert sich am Zulässigkeitskatalog des § 4 der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Die Gebietsverträglichkeit mit der umgebenen Wohnnutzung wird also vorausgesetzt. Demnach wären beispielsweise Praxen für Ärzte oder Krankengymnastik, Studios für Fitness oder Handwerk, Friseursalons, kleinere Altenpflegeeinrichtungen, Beratungsräume, Räume für Gottesdienst und Seelsorge, Vortragsräume und Bibliotheken ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen können und sollen die Funktion der Nahversorgung ergänzen, falls diese nicht mehr im jetzt geplanten Umfang benötigt würde. Ihre ausnahmsweise Genehmigung soll unter dem Augenmerk erfolgen, zur Belebung des Balzerplatzes als Kommunikations- und Aufenthaltsfläche beitragen zu können, ohne dass die hauptsächliche Zweckbestimmung der Nahversorgung im Sondergebiet verloren geht. Im Gebäude der Köpenicker Str. 194 innerhalb des Sondergebietes finden sich schon jetzt ein Friseursalon und eine therapeutische Praxis. Solche Nutzungen können weiterhin zugelassen werden. Grund für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist, dass die Funktion der Nahversorgung im Sondergebiet gemäß seiner Zweckbestimmung gewahrt sein muss, indem sich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Funktion der Nahversorgung unterordnen. Da Tankstellen in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sein sollen, sind sie im Sondergebiet ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der hier vorhandenen Struktur ist der Erschließungsaufwand und der Flächenbedarf von Tankstellen im Sondergebiet besser einzuordnen.

Gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist unter anderem Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Einzelhandelbetriebes der Nahversorgung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, dass dieser in ausreichender Entfernung zu einem zentralen Versorgungsbereich liegt und das Vorhaben städtebaulich eingebunden ist.

Der nächste zentrale Versorgungsbereich am Elsterwerdaer Platz findet sich in 2,5 km Entfernung und spielt daher für die Nahversorgung mit Sortimenten des täglichen Bedarfes keine wesentliche Rolle. Die städtebauliche Einbindung ist dadurch gegeben, dass die Versorgungsfunktion des Sondergebietes Kundenverkehr anzieht und dadurch zur Belebung des Balzerplatzes beiträgt.

Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist ebenfalls Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Einzelhandelbetriebes der Nahversorgung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, dass das Vorhaben eine Verkaufsfläche von 2.000 m² nicht überschreitet und für die umgebende Versorgungsstruktur nicht schädlich ist. Schädliche Auswirkungen auf die umgebende Versorgungsstruktur konnten bei einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes bei einer Verkaufsfläche von 1.800 m² durch ein Gutachten ausgeschlossen werden[44]. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die von der Kundschaft betreten werden können oder die sie – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung

[44] Dr. Lademann & Partner, Die Köpenicker Str. 192 in Berlin-Biesdorf als Standort für einen Verbrauchermarkt, Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens, Februar 2017

mit Geschäftspersonal – einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf (vgl. Anhang Anlage 5)

Auch ist es möglich, das Sondergebiet für die angrenzende Wohnnutzung hinsichtlich des Lärms verträglich auszugestalten. Die Festsetzung eines Sondergebietes mindert nicht die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohngebiete in der Lärmbetrachtung.[45]

Die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, welche in Bebauungsplänen üblicherweise als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden (s. Maß der Nutzung), haben aber nur bedingt Auswirkungen auf die Verkaufsfläche. Mit einer GFZ von 0,35 wird die Geschossfläche bei einer Grundstücksfläche von 8.896 m² auf ca. 3.150 m² begrenzt. Das Verhältnis von Geschossfläche zur Verkaufsfläche hängt z.B. von der Zahl der Lager- und Nebenräume ab. Hier soll planungsrechtlich eine höchstzulässige Verkaufsfläche von 1.800 m² für das Sondergebiet festgesetzt werden, weil bei dieser Verkaufsfläche gemäß der Auswirkungsanalyse keine schädigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten ist und die Immissionsrichtwerte für die umgebenen allgemeine Wohngebiete gemäß der schalltechnischen Untersuchung eingehalten werden können. Die Verkaufsfläche wird hier ebenfalls durch eine Verhältniszahl zur Grundstücksfläche ausgedrückt, um diese ggf. auf spätere Einzelgrundstücke anwenden zu können. Im Sondergebiet beträgt daher das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,2.

Die Regelungen hierzu finden sich in der Festsetzung Nr. 1 a im 5. Satz (s.o.).

Eine schalltechnische Untersuchung legt dar, dass sich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für die angrenzenden Wohngebiete grundsätzlich einhalten lassen. Die Maßnahmen hierzu sind erst im Einzelfall bei dem zu genehmigenden Vorhaben zu beauflagen (vgl. Kapitel III 3.5).

**Fläche für den Gemeinbedarf – Jugendfreizeitstätte**
Die Jugendfreizeitstätte im östlichen Bereich des Balzerplatzes an der Köpenicker Str. 184 wird als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde die Jugendfreizeiteinrichtung bereits nach § 34 BauGB zugelassen. Die Jugendfreizeitstätte wird seit August 2012 als Freizeithaus mit generationsübergreifenden Angeboten, vor allem aber von Jugendlichen, genutzt. Die Einrichtung zählt 199 Plätze und hat erheblich dazu beigetragen, den Fehlbedarf von 259 Plätzen in Biesdorf-Süd im Jahr 2011 zu reduzieren.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe.

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dabei soll entsprechend der im Bestand vorhandenen städtebaulichen Situation im allgemeinen Wohngebiet das Maß der baulichen Nutzung der Blockinnenbereiche geringer sein als das der Blockränder. Die hierzu geplanten Festsetzungen dienen dem Schutz und dem Erhalt der durchgrünten Blockinnenbereiche und damit der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit dem Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Einzelhandel der Nahversorgung wird der vorhandenen und geplanten Bebauung des Lebensmittelmarktes entsprochen.

[45] Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schallttechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XXI-29 „Am Balzer Platz“, 7. April 2020

**Maß der Nutzung im Sondergebiet Einzelhandel der Nahversorgung**
Im Sondergebiet Einzelhandel der Nahversorgung ist entsprechend der vorhandenen eingeschossigen Bebauung eines Lebensmittelhändlers und dessen Erweiterungsmöglichkeiten eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 zulässig. Mit der Festsetzung der Eingeschossigkeit wäre demnach ein 2. Geschoss nur dann zulässig, wenn es sich dabei nicht um ein Vollgeschoss handelt. Dies ist der Fall, wenn gemäß § 2 Abs. 12 der jetzt gültigen Berliner Bauordnung, der Dachraum weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.
Im Sondergebiet soll damit der Bestandszustand inkl. baulicher Erweiterungsmöglichkeiten und alternativer Nutzungen im Sinne der Nahversorgung planungsrechtlich abgesichert werden. Mit der Zulassung des Einkaufsmarktes wurde das oben genannte Grundprinzip einer Gliederung des Maßes der Nutzung nach Blockrand und Blockinnenbereich bereits durchbrochen. Die später beschriebene städtebauliche Betonung im Umfeld des Balzer Platzes durch die Ermöglichung einer höheren Geschossigkeit und Geschossflächenzahl, die im jetzigen Sondergebiet im Plangebiet WA 9 des Auslegungsentwurfes von 2010 geplant war, soll im Sondergebiet nicht aufgenommen werden.

**Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet**
Die Grundflächenzahl gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Entsprechend dem städtebaulichen Ziel, den grünen Charakter der Wohngebiete zu erhalten, soll im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,2 (= 20% überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt werden. Dadurch wird auch in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm – Artenschutzprogramm (LaPro) eine gebietsverträgliche, maßvolle bauliche Ergänzung ermöglicht und das Maß der Versiegelung begrenzt. Diese Grundflächenzahl beschränkt die Entwicklungsmöglichkeiten, denn im Einzelfall wäre im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB eine höhere Grundflächenzahl zulässig.

Die Genehmigungsfreiheit von Grundstücksteilungen führt dazu, dass die Grundstücksteilungen die angestrebte Grundflächenzahl von 0,2 auf den bereits bebauten Grundstücken nicht berücksichtigen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl von 0,2 würde auch die beliebigen Grundstücksteilungen eingrenzen.

Durch diese Festsetzung wird auf den Grundstücken ein hoher Anteil nicht baulich genutzter Flächen planungsrechtlich gesichert und somit die im Bestand vorhandene Durchgrünung des Gebietes gefördert sowie der landschaftlich geprägte Charakter des Gebietes erhalten. Der hierdurch ermöglichte Vegetationsanteil leistet einen Beitrag zum Schutz der Arten, des Landschaftsbildes und des Klimas.

Des Weiteren werden hierdurch die Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt, Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung, welche für die östlichen Teile des Bebauungsplangebietes zusätzlich in der Wohnbaufläche W4 im FNP Berlin dargestellt sind, im Bebauungsplan umgesetzt.

Mit der geplanten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl nicht überschritten.

**Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet**
Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlage zu der Fläche des Baugrundstücks an. In Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP Berlin soll in den Blockrändern des Plangebietes eine Geschossflächenzahl von 0,4 sowie zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist hierdurch an der Straße eine Bebauung mit beträchtlicher Baumasse sowie mit städtebaulichem Gewicht möglich.

Die städtebauliche Dichte der Blockinnenbereiche hingegen soll mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 und nur einem zulässigen Vollgeschoss geringer sein.

Durch diese Festsetzung sollen die Gebäude der zweiten Reihe mit ihrem Bauvolumen deutlich hinter den straßenbegleitenden Gebäuden entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurücktreten und sich harmonisch in den durchgrünten Blockinnenbereich einfügen. Auch wird eine städtebauliche Gliederung zwischen den Blockrändern und den Blockinnenbereichen erreicht.

Ausnahmen zu diesem grundsätzlichen Umgang stellen das Umfeld des Balzerplatzes und der Sonderfall der Köpenicker Straße 207 im WA 13 dar. Im Umfeld des Balzerplatzes soll der Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 6 und WA 11 durch die Festsetzung eines höheren Maßes der Nutzung ein größeres städtebauliches Gewicht zugemessen werden (vgl. unten).

Die für das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geregelte Obergrenze für die Geschossflächenzahl wird mit den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht überschritten.

Ursprünglich war im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung geregelt, dass abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig ist, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt.

Durch eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts wurde aber bestimmt, dass gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO für Vollgeschosse allein die Festsetzung der Zahl erlaubt ist. Weitere planerische Festsetzungen sind daher weder vorgesehen noch möglich.
Im Ergebnis kann der Dachraum nur als Nichtvollgeschoss weiter zum Wohnen ausgebaut werden. Dies ist der Fall, wenn gemäß § 2 Abs. 12 der jetzt gültigen Berliner Bauordnung, der Dachraum weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

**Maß der baulichen Nutzung im Kreuzungsbereich Köpenicker Straße/ Balzerstraße: WA 3, 6, 11**

Den Baugebieten im Kreuzungsbereich Köpenicker Straße/Balzerstraße nahe dem Balzerplatz soll durch höhere Nutzungsmaße mehr städtebauliches Gewicht verliehen werden.

Unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen und der beabsichtigten Funktionen sollen für die städtebauliche Betonung dieses Kreuzungsbereiches höhere Nutzungsmaße als im übrigen Plangebiet festgesetzt werden. So befindet sich in der Nähe des Balzerplatzes auf den Grundstücken Köpenicker Straße 189 und 191/ Ecke Zimmermannstraße in Grenzbebauung ein drei- bzw. zweigeschossiger Baukörper von erheblicher Baumasse mit hohem Überbauungsgrad (derzeitige Grundflächenzahl ca. 0,4). Diese städtebauliche Betonung wird durch die bereits vorhandenen Nutzungen wie hier z.B. einer Gaststätte verstärkt. Nutzungen wie diese sind weiterhin zulässig (vgl. III 3.1 Art der Nutzung).

Diese größere städtebaulichen Dichte soll die Ansiedlung öffentlichkeitswirksamer Nutzungen befördern. Dies wiederum kann die Entwicklung des Balzerplatzes zu einer Kommunikations- und Aufenthaltsfläche in der Mitte von Biesdorf-Süd über die Ansiedlung des Jugendfreizeithauses und des Lebensmittelmarktes hinaus vorantreiben.

Auf den Flächen mit der Bezeichnung WA 3, WA 6 und WA 11 sollen daher eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,8 sowie drei Vollgeschosse festgesetzt werden.

Durch die Erhöhung der GRZ auf 0,3 (0,2 im sonstigen Plangebiet) soll der hier beabsichtigten Funktion eine größere Versiegelung auf den Grundstücken (z.B. auch für Stellplätze) möglich sein. Die künftigen Festsetzungen einer GFZ von 0,8 sowie von drei Vollgeschossen erfolgt mit dem planerischen Ziel, auf den betreffenden Grundstücken eine größere Baumasse und damit eine höhere Bebauungsdichte erreichen zu können. Dabei wird unter Berücksichtigung

der vorhandenen baulichen Strukturen durch das Festsetzen der GFZ von 0,8 bei drei möglichen Vollgeschossen gleichzeitig die Baumasse begrenzt und die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze für die Geschossflächenzahl von 1,2 im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten.

**WA 13 - Sonderfall Köpenicker Straße 207**

Im bisherigen Bebauungsplanverfahren wechselte man in der Plandarstellung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück der Köpenicker Straße 207 zwischen einer erweiterten Baukörperausweisung rund um das denkmalgeschützte Gebäude und einem Baufenster. Im Bebauungsplanentwurf der öffentlichen Auslegung vom 26.Oktober bis 11. November 2011 blieb aufgrund beider Plandarstellungen (Baufenster und erweiterte Baukörperausweisung) unklar, ob eine Bebauung in erster Reihe entlang der Straße zulässig sei. In der Rechtsprüfung des damaligen Festsetzungsplans wurde daher seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Jahr 2012 ein Verstoß gegen das Gebot der Rechtsklarheit und das Gebot der umfassenden planerischen Bewältigung festgestellt. Die planerische Bewältigung erfolgt nun unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes:

Das Gebäude der Köpenicker Straße 207 steht als Baudenkmal unter Denkmalschutz. Es stammt aus der Zeit der Jahrhundertwende, in der Gebäude eher vereinzelt und dabei häufig auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet wurden. Laut Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 2.02.2021 besitzt es nicht nur künstlerische Bedeutung, sondern ist auch ein Zeugnis der ersten Phase der Aufsiedlung der Kolonie Biesdorf-Süd. Städtebaulich prägend sind die ausgeprägte Schaufassade zur Straße hin, der gestalterische Zusammenhang mit der straßenseitigen, ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Einfriedung sowie die Einzelstellung auf einem großen Grundstück.

Eine Nachverdichtung in Form einer Bebauung des vorderen straßenseitigen Grundstückteils würde somit die Eigenart und das Erscheinungsbild des Baudenkmals erheblich beeinträchtigen (vgl. § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin) und ist denkmalfachlich nicht möglich. Aus diesem Grund wird das Baudenkmal selbst mit einer engen Baukörperfestsetzung versehen, um bauliche Umbauten des Baudenkmals zu vermeiden, die das Erscheinungsbild verändern könnten. Auf dem Grundstück werden keine weiteren Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt – Stellplätze und Nebenanlagen hinter dem Vorgartenbereich ausgenommen (vgl. Punkt III 3.3). Gemäß der textlichen Festsetzung 4 wird als zulässige Grundfläche die in der Planzeichnung dargestellte überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der engen Baukörperausweisung festgesetzt.

Die Festsetzung hierzu (**TF Nr. 3**) lautet wie folgt:

> Als zulässige Grundfläche wird im WA 13 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Abweichend von der ansonsten planerisch verfolgten Situation in den Blockinnenbereichen ist hier eine Zweigeschossigkeit entsprechend der Bestandsbebauung zulässig.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist im Bestand überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise vorhanden. Diese kleinteiligen Bauformen sollen in den allgemeinen Wohngebieten erhalten und entwickelt werden. Daher soll im Bebauungsplan abweichend von Gebäudelängen bis zu 50 m bei einer offenen Bauweise eine Begrenzung der Gebäudelänge auf 18 m festgesetzt werden. Dieses Maß von 18 m bildet die im Bestand überwiegend vorhandenen Baukörperlängen unter Berücksichtigung gewisser Entwicklungsspielräume ab. Sie soll das harmonische Nebeneinander von Alt und Neu unter Berücksichtigung der vorhandenen kleinteiligen Strukturen sichern.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 dient somit dem Schutz und der Entwicklung des landschaftlich geprägten, stark durchgrünten Gebietes und somit der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Festsetzung hierzu (**TF Nr. 3**) lautet wie folgt:

> Für das Allgemeine Wohngebiet wird mit Ausnahme der Flächen WA 3, 6, 11 und 13 als Bauweise festgesetzt:
> Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 18 m nicht überschreiten.

Die in den Allgemeinen Wohngebieten genannten Regelungen zu dieser Bauweise gelten nicht auf den Flächen mit der Bezeichnung WA 3, 6 und 11, da auf diesen Flächen im Hinblick auf die Entwicklung des Balzerplatzes als Kommunikations- und Begegnungsstätte und dessen Umfeldes als Versorgungsbereich künftig höhere Nutzungsmaße festgesetzt werden, um die Realisierung von Bebauung mit größerem städtebaulichen Gewicht zu ermöglichen (s. Punkt 3.2 Maß der baulichen Nutzung). Hierzu ist es, neben der Festsetzung höherer Nutzungsmaße, erforderlich, die Länge des Gebäudekörpers nicht zu begrenzen

Im Plangebiet sind im Bestand die Vorgärten überwiegend von Bebauung und Versiegelung frei. Sie weisen ein Mindestmaß einer Tiefe von 5 m gemessen ab Straßenbegrenzungslinie auf. Die Vorgärten haben keine einheitliche Breite. Eine einheitliche Bauflucht ist weder vorhanden noch vorgesehen. Der Vorgarten ist dagegen eine für das Gebiet typische Struktur und damit ein wichtiges Gestaltungselement von Biesdorf-Süd sowie der Einfamilienhausgebiete überhaupt. Damit ist das Freihalten der Vorgärten von Bebauung auch ein bedeutender Bestandteil des Ortsbildes und soll daher im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Wie im Allgemeinen Wohngebiet soll auch bei der Gemeinbedarfsfläche und im Sondergebiet durch Baugrenzen bestimmt werden, dass die überbaubaren Grundstücksflächen unter Freihaltung der Vorgärten festgesetzt werden. Die Baugrenzen sollen an den Blockrändern im Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie verlaufen. Zum öffentlichen Platz Balzerplatz im Westen wird der Abstand auf 3 m minimiert, weil der öffentliche Platz an sich bereits eine wirksame Freifläche darstellt.

Die Fläche innerhalb der Baugrenzen ist in voller Grundstückstiefe bebaubar.

Auf nicht überbaubaren Flächen sind allgemein Stellplätze und Nebenanlagen zulässig. Die Vorgärten sollen l jedoch auch von kleinteiliger Bebauung wie Schuppen oder Garagen sowie von Stellplätzen freigehalten werden. Die Versiegelung durch benötigte Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen, zu rückwärtigen Grundstücken und für die Feuerwehr soll hingegen zulässig bleiben. Die Festsetzung hierzu (**TF Nr. 5**) lautet wie folgt:

> Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen WA 3, 6, 11 und 13, sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen des § 14 Abs. 1 BauNVO bis auf Zuwegungen und Zufahrten ausgeschlossen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der davon ausgenommenen Flächen WA 3, 6 und 11 sind Garagen ausgeschlossen. Im WA 13 sind innerhalb einer Tiefe von 10 m gemessen ab Straßenbegrenzungslinie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen des§ 14 Abs. 1 BauNVO bis auf Zuwegungen und Zufahrten ausgeschlossen.

Die im Bereich rund um den Balzerplatz ansässigen Läden, Gaststätten u. Handwerksbetriebe etc. sollen die Vorgärten für Stellplätze sowie für außenliegende Gaststättenplätze in den Vorgärten oder dergleichen hingegen nutzen könnten. Hierdurch soll die Funktionalität auf den Grundstücken erleichtert und somit die gewerbliche Nutzung gefördert werden. Garagen sollen

dagegen in den Vorgärten weiterhin unzulässig sein. Wegen der besonderen städtebaulichen Funktion des Umfeldes des Balzerplatzes wird daher für die Bauflächen WA 3, 6 und 11 eine Ausnahme vom generellen Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen bei Unzulässigkeit von Garagen formuliert.

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

**WA 13 - Sonderfall Köpenicker Straße 207**
Entsprechend der engen Baukörperausweisung (vgl. Punkt III 3.2) wären Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf der gesamten nicht überbaubaren Fläche eigentlich zulässig. Um dies zu verhindern, werden im WA 13 die genannten Nutzungen innerhalb einer Tiefe von 10 m gemessen ab Straßenbegrenzungslinie bis auf Zuwegungen und Zufahrten, also in einem größerem Vorgartenbereich, ausgeschlossen. Da eine Bebauung in erster Reihe unzulässig ist, steht für die Anlage von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen mehr Raum zur Verfügung und lässt Raum für einen vergrößerten Vorgartenbereich. Der größere Abstand solcher Nutzungen von der ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Einfriedung entlang der Straßenbegrenzungslinie mit einem tieferen Vorgarten unterstreicht diese Phase der Siedlungsentwicklung. Zuwege und Zufahrten sind auch im Vorgartenbereich zulässig.

### 3.4 Verkehrsflächen

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

**Öffentlicher Platz und Verkehrsberuhigter Bereich**
Durch die planungsrechtliche Sicherung des Balzerplatzes soll das historische städtebauliche Gefüge der Stadtplätze von Biesdorf-Süd an dieser Stelle wiederhergestellt werden. Zur Umsetzung dieses Ziels soll mit einer Größe von ca. 4.200 m² als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung „Öffentlicher Platz“ wird zum einen der historische Stadtplatz planungsrechtlich gesichert und zum anderen die Platzgestaltung offengehalten. Damit ist einerseits die Nutzung als Platz, u. a. als Marktplatz möglich, was eine Begrünung nicht ausschließt.

Zwischen dem Balzerplatz und der sich südlich anschließenden Versorgungseinrichtung (REWE) soll die Straße „Balzerplatz“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Vorgesehen ist eine Zone mit gleichberechtigter Nutzung für alle Verkehrsteilnehmer/-innen. Damit soll im Rahmen der geplanten Entwicklung einer Versorgungs- u. Begegnungsstätte im Umfeld des Balzerplatzes, zwischen dem Balzerplatz und der Versorgungseinrichtung die Beruhigung des Verkehrs, insbesondere des Fahrzeugverkehrs, erfolgen. Diese Festsetzung soll die Kommunikation zwischen den Nutzungen des Balzerplatzes und der Versorgungseinrichtung fördern und die trennende Wirkung der Straße reduzieren.

Zur Verdeutlichung der Trennung der beiden unterschiedlichen Zweckbestimmungen „Öffentlicher Platz“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird eine Knotenlinie eingefügt.

**Sonstige Straßenverkehrsfläche**
Die übrigen Straßen des Plangebietes sind öffentliche Straßenverkehrsflächen im Bestand und werden dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die damalige Neuerschließung des Lebensmittelmarktes bzw. dessen Zufahrt wurde der bisher dreiarmige Knoten Köpenicker / Zimmermannstraße zu einem vierarmigen Knoten Köpenicker / Zimmermannstraße / Einfahrt REWE-Markt mit Lichtsignalisierung ausgebaut. Die Maßnahme war erforderlich, um zum einen die Erschließung des Lebensmittelmarktes zu sichern und zum anderen Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss wegen der damals zu erwartenden höheren Frequentierung des Kreuzungsbereichs durch den neuen Lebensmittelmarkt sicherzustellen.

Die Straßenverkehrsflächen im Zufahrtsbereich des REWE-Marktes mit Lichtsignalanlage sind auf privater Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Die Festsetzung hierzu (**TF Nr. 9**) lautet wie folgt
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**)**

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 3.5 Immissionsschutz

Die Lärmermittlung erfolgte für verschiedene Lärmarten (des Straßen- und Schienenverkehr, der Jugendfreizeitstätte und eines erweiterten Lebensmittelmarktes) in einer schalltechnischen Untersuchung[46] mit den jeweils hierfür vorgeschriebenen Berechnungsmodellen unter Berücksichtigung von Annahmen, die hinsichtlich der Lärmeinwirkung als Maximalvarianten anzusehen sind.

**Anlagenlärm im Sondergebiet**

Die TA Lärm - »Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm«[47] gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes [48] unterliegen. Der REWE-Markt innerhalb des Plangebiets stellt einen Anwendungsfall der TA Lärm dar. Die schalltechnische Untersuchung vom April 2020 legt dar, dass sich die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die angrenzenden Wohngebiete bei der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von 1.800 m² unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen grundsätzlich einhalten lassen. Geprüft wurden hierzu die Lärmentwicklung durch Anlieferung, Verladegeräusche, technischer Gebäudeausrüstung und Zu- und Abfahrten der Kunden und Mitarbeiter mit Benutzung der Stellplätze sowie die Benutzung der Einkaufswagen. Es zeigt sich, dass die im Rahmen der Parkplatzerweiterung errichtete Lärmschutzwand im Fall einer Markterweiterung nicht ausreicht, die Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohngebieten herzustellen. Die in der schalltechnischen Untersuchung gemachten Vorschläge zur Eindämmung der Lärmbelastung (z.B. Ausrichtung der Einhausung von Einkaufswagen, Anordnung von Mitarbeiterparkplätzen, zeitliche Beschränkungen)[49] können jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen der Bebauungsplanung sein. Diese Maßnahmen sind erst im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und zu beauflagen. Grundsätzlich ist gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ein mit den angrenzenden Wohngebieten verträglicher Betrieb eines erweiterten Einkaufsmarktes möglich.

**Freizeitlärm der Jugendfreizeiteinrichtung**

Zur Berücksichtigung von Veranstaltungen auf dem Außengelände des Geländes wurde als Maximalansatz für die schalltechnische Untersuchung davon ausgegangen, dass eine Freilichtbühne mit Musikprogramm vorhanden sein könnte. Danach ergeben sich deutliche Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der Freizeitlärm-Richtlinie von 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten und teilweise Überschreitungen des Richtwertes von 55 dB(A) außerhalb der Ruheseiten. Die sich ergebenden Beurteilungspegel liegen jedoch unterhalb der in Punkt 4.4 der Anlage 1 in den Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetzes von Berlin[50] festgelegten Immissionsrichtwerte für seltene Störereignisse von 70 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeit und 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeit. Somit sind Veranstaltungen

[46] Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XXI-29 „Am Balzer Platz“, 7. April 2020
[47] TA Lärm (1998): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm). Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. August 1998..
[48] BImSchG (2019): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz/ Bundesamt für Justiz. März 1974. Stand: März 2019
[49] Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XXI-29 „Am Balzer Platz“, 7. April 2020
[50] AV LImSchG Bln (2015): Ausführungsvorschriften zum Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (AV LImSchG Bln). Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. 9. Dezember 2015.

in der beschriebenen Größenordnung (entsprechend der zugrunde gelegten Emissionsansätze) nur als seltenes Störereignis an nicht mehr als 10 Tagen und Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden möglich. Auch wenn der Veranstaltungszeitraum außerhalb der Ruhezeiten auf einer zweistündigen Veranstaltung verkürzt würde, werden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie an allen Immissionsorten eingehalten.[51] Es bedarf keiner Festsetzung in der Bebauungsplanung.

**Lärmschutz gegen Verkehrslärm**
Wie bereits dargestellt, ist die maßgebliche Lärmquelle innerhalb des Plangebietes der Straßenverkehrslärm. Auf der Köpenicker Straße werden trotz des nächtlichen Tempolimits Lärmbelastungen erreicht, die teilweise als gesundheitsgefährdend eingestuft werden (über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts). Aufgrund der erhöhten Verkehrslärmeinwirkung im Tages- und Nachzeitbereich sowie der Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung sind in der Bebauungsplanung zwingend Festsetzungen zum Lärmschutz zu prüfen. Eine Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auch tagsüber könnte eine Reduktion des Beurteilungspegels von 2 bis 3 dB(A) erreichen, was jedoch nicht ausreichen würde, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Diese aktive Lärmschutzmaßnahme ist zudem nicht im Bebauungsplan festsetzbar.

Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren sind in folgender Prüfkaskade zu prüfen:

1. Prüfung des Trennungsgrundsatzes, Zuordnung der Baugebiete, hinreichende Abstände
2. Maßnahmen aktiven Lärmschutzes und/ oder Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperanordnung oder –stellung
3. Passive Schallschutzmaßnahmen

**zu 1. Trennungsgrundsatz**
Die Bereiche entlang der Köpenicker Straße und entlang der Zimmermannstraße sind weitgehend bebaut. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung orientieren sich an den vorhandenen Nutzungen im Bestand. Angesichts des überwiegend bereits in der ersten Baureihe vorhandenen Gebäudebestandes ist weder die Rücksetzung der Baugrenze noch die Festsetzung einer anderen Nutzungsart realistisch durchzusetzen. Im Hinblick auf den mittel- bis langfristigen Ausbau der Tangentialverbindung Ost, welche mit erheblichen Entlastungen der Köpenicker Straße einhergehen dürfte, werden so gravierende, ggf. mit Entschädigungsansprüchen einhergehende Festsetzungen als nicht notwendig/ städtebaulich nicht vertretbar eingeschätzt.

**zu 2. aktiver Lärmschutz**
Die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Köpenicker Straße und der Zimmermannstraße würde zwar einen Schutz vor Lärmimmissionen darstellen. Lärmschutzwände erforderten dann auch eine von der heutigen Situation deutlich abweichende Erschließung, denn überwiegend sind die rückwärtigen Grundstücke im Blockinneren über die vorderen Grundstücke erschlossen. Eine durch Grundstückszufahrten immer wieder unterbrochene Lärmschutzwand stellt ihre Wirksamkeit in Frage. Eine abweichende Erschließung, beispielsweise über den Blockinnenbereich, ist eigentumsrechtlich aufwändig und kaum durchsetzbar. Bei dem vorhandenen Gebäudebestand ständen außerdem nicht überall ausreichend Flächen für den Bau einer Lärmschutzwand zur Verfügung, ohne die Belichtung der Innenräume bestehender Gebäude zu beeinträchtigen (z.B. Köpenicker Str. 189, 191) Außerdem wären Lärmschutzwände aus stadtgestalterischen Gründen nicht akzeptabel. Zudem wäre der Charakter der Waldsiedlung von der Köpenicker Straße und der Zimmermannstraße nicht mehr wahrnehmbar.

[51] Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XXI-29 „Am Balzer Platz“, 7. April 2020 S. 32 ff

Auch durch eine geschlossene städtebauliche Struktur, z.B. eine geschlossene Bebauung zur Straße, könnte eine Lärmrobustheit erreicht werden, welche die dahinter liegende Bebauung und deren Außenbereiche zuverlässiger vor der Lärmbelastung abschirmen könnte. Doch eine geschlossene Bebauung ist angesichts des überwiegend in der ersten Baureihe vorhandenen siedlungsgebietstypischen Gebäudebestandes in offener Bauweise ebenfalls nicht realistisch durchzusetzen.

**zu 3. passiver Lärmschutz**
Weil die vorgenannten Maßnahmen des Lärmschutzes auszuschließen sind, kommen gemäß § 9 Abs. 1 N. 24 BauGB zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse allein passive Lärmschutzmaßnahmen in Frage.

Eine erhebliche Entlastung des Straßenverkehrs wird die Köpenicker Straße nach der Herstellung der tangentialen Verbindung Ost erfahren. Für das Plangebiet bedeutet die Festlegung auf einen Verlauf der TVO östlich der Bahnanlagen, dass bei einem Neubau des Straßenabschnitts ein Lärmschutz für die unmittelbar östlich angrenzenden Wohngebiete vermutlich in Form einer Lärmschutzwand vorgesehen wird. (vgl. I 3.9 Planung der Tangentialen Verbindung Ost). Diese würde ebenfalls zur Minderung der Schalleinwirkung des Schienenverkehrs führen.

Bei der ermittelten Schalleinwirkung des Verkehrslärms in der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich im Tages- und Nachzeitbereich deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Bei freier Schallausbreitung sind im Plangebiet die nächtlichen Orientierungswerte im gesamten Geltungsbereich des B-Plans XXI-29 überschritten. Die Orientierungswerte für den Tag werden nur auf Flächen im Nordwesten des Plangebietes entlang der Alberichstraße und im Nordosten des Plangebietes entlang der Schwabenallee eingehalten. Aufgrund der ermittelten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm werden für Immissionsorte im unmittelbaren Einwirkbereich der Köpenicker Straße und der Zimmermannstraße sogar die absoluten Schwellen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB (A) nachts überschritten, wobei diese Schwelle zumeist im Bereich der geplanten unbebaubaren Vorgartenzone liegt.

Ist ein Gebiet durch Geräuschimmissionen bereits erheblich vorbelastet, bieten sich folgende zumutbare Lärmschutzmaßnahmen an:

- Geeignete Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken,
- Grundrissgestaltungen von Wohnungen,
- Architektonische Maßnahmen.

**Grundrissregelung**
Ziel der Grundrissregelung besteht darin, dass möglichst in jeder Wohnung zumindest eine Mindestzahl der Aufenthaltsräume der Wohnungen zu einer lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert ist. Vor der lärmabgewandten Seiten sollten die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts gemäß der DIN 18005 eingehalten oder zumindest nur geringfügig überschritten werden. Gemäß dem Berliner Lärmschutzleitfaden hat die lärmoptimierte Grundrissregelung als Festsetzung des passiven Lärmschutzes dann Priorität, wenn ein deutlicher Pegelunterschied zwischen einer lauteren und einer leiseren Seite besteht und wenn auf der lauteren Seite die Schwellenwerte der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung überschritten sind[52]. Diese Schwellenwerte liegen bei 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts. Sie wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt (vgl. I 3.5 Lärmaktionsplan). Der Wert von 65 dB (A) wird bei freier Schallausbreitung des Gesamtverkehrslärms gemäß der Isophonenkarte der schalltechnischen Untersuchung[53]

[52] Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017, Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hrsg.), S. 83
[53] Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XXI-29 „Am Balzer Platz“, 7. April 2020, Abb. 5-8 und 5-9, S. 24 ff

tagsüber in einer Bautiefe bis zu 65 m von der Köpenicker Straße und der Zimmermannstraße erreicht.

Im Einzelfall ist das Erreichen des Wertes von 65 dB(A) tagsüber insbesondere bei Abschirmung durch andere Bauten zu überprüfen. Selbst mit größerem Abstand von der Köpenicker Straße und Zimmermannstraße liegen die Pegeldifferenzen zwischen straßenzu- und straßenabgewandten Fassaden über 5 dB(A)[54].

Die für eine Grundrissregelegung notwendig nachzuweisenden Pegelunterschiede lassen sich anhand der Lärmwerte der strategischen Gesamtlärmkarte mit Fassadenpegeln an bestehenden Wohngebäuden herleiten. Fast überall beträgt der Pegelunterschied der ersten Baureihe sowohl tags als auch nachts mind. 10 dB(A) (vgl. Kapitel VI Anhang Anlage 2: Tabelle Fassadenpegeldifferenzen). Dies ist ein sehr deutlicher Pegelunterschied, der die Anwendung der Grundrissregelung rechtfertigt.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 zur Grundrissorientierung zielt darauf ab, die potenziellen Schlafräume einer Wohnung zur lärmabgewandten Seite zu orientieren, um das Öffnen der Fenster während des Schlafes zu ermöglichen, da in der Nacht für einen geruhsamen Schlaf die Möglichkeit entfällt, Stoßlüftungen durchzuführen wie man dies tagsüber könnte. Hierbei wird ein Zielwert von 30 dB(A) für den nächtlichen Innenpegel angestrebt. Ein teilgeöffnetes einfaches Fenster mindert den Lärm um ca. 15 dB(A). Auf der straßenabgewandten Seite sind eher Außenpegel von 45 dB(A) zu erreichen, die einen geruhsamen Schlaf ermöglichen.

Die Festsetzung zur Grundrissreglung (**TF Nr. 7**) lautet wie folgt:

> Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Köpenicker Straße und Zimmermannstraße mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von der Straße abgewandt sein, mindestens jedoch ein Aufenthaltsraum. Dies gilt, sofern eine straßenzugewandte Fassade des Gebäudes innerhalb einer Bautiefe von maximal 65 m von der Straßenbegrenzungslinie liegt.
> In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Festsetzung gilt für die Hälfte aller Aufenthaltsräume einer Wohnung. Mit dem Begriff Aufenthaltsräume werden die gegenüber Lärm schutzbedürftigen Räume zusammengefasst, die zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind. Dazu zählen bei Wohnungen Wohnräume einschließlich Wohndielen und Wohnküchen sowie Schlafräume, nicht aber Bäder, Küchen oder Hausarbeitsräume. Wichtig ist die Grundrissregelung jedoch vor allem für Schlafräume, die dann möglichst lärmabgewandt angeordnet werden sollen. In dieser Festsetzung wird die Annahme getroffen, dass die Hälfte aller Aufenthaltsräume dem Schlafen dienen.

Sind Personen bei geöffneten Fenstern z.B. zur nächtlichen Dauerbelüftung weiterhin vom Verkehrslärm beeinträchtigt, weil keine lärmabgewandte Ausrichtung von Aufenthaltsräumen möglich ist, sind zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität zusätzlich zu einem nächtlichen Innenraumpegel von 30 dB(A) auch Maßnahmen zur Wahrung einer ausreichenden Belüftung zu gewährleisten (z.B. durch besondere Fensterkonstruktionen). Dies soll ebenfalls für mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einer Wohnung gelten. Hierzu dient ebenfalls die textliche Festsetzung Nr. 7, die sich an der Musterfestsetzung VI.4 aus dem Berliner Lärmleitfaden herleitet.[55]

[54] Vgl. FIS-Broker: strategische Lärmkarte Fassadenpegel Gesamtlärm L_N 2017 (Umweltatlas)
[55] Berliner Leitfaden (2017): Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Berliner Leitfaden - Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung. Mai 2017.

**Außenwohnbereiche**
Der obere Schwellenwert für die dem Wohnen zugeordnete Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen wird gemäß dem Berliner Lärmleitfaden mit einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tage angesetzt[56]. Außenwohnbereiche gelten dann als schutzbedürftig, wenn sie bei bestimmungsgemäßer Nutzung dem regelmäßigen und dauerhaften Aufenthalt dienen. Bei Außenwohnbereichen, die entlang von Fassaden geplant sind, an denen ein Beurteilungspegel unter 65 dB(A) vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien gewährleistet ist.

Bei freier Schallausbreitung ist gemäß der Abb. 5-10 der schalltechnischen Untersuchung teilweise auch hinter der ersten Gebäudereihe entlang der Köpenicker Straße und Zimmermannstraße der Orientierungswert von 65 dB(A) überschritten [57] (vgl. Abbildung unter II 2.1.1. Bei den ermittelten Pegelunterschieden zwischen straßenzu- und straßenabgewandten Fassaden von mindestens 10 dB(A) ist jedoch anzunehmen, dass der Orientierungswert von 65 dB(A) an den straßenabgewandten Fassaden einzuhalten ist. Dies ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Soweit dennoch Außenwohnbereiche an der jeweils zur Straße zugewandten Fassade geplant werden, sind diese gem. der textlichen Festsetzung Nr. 8 als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
Die Festsetzung zu den Außenwohnbereichen (**TF Nr. 8**) lautet wie folgt:

> Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die sich entlang der Köpenicker Straße in einer Bautiefe von 25 m und entlang der Zimmermannstraße in einer Bautiefe von 18 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht an der straßenabgewandten Fassade befinden, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

**Schalldämmung der Außenbauteile bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen**
Eine weitere Möglichkeit, passiv auf die bestehenden hohen Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet zu reagieren, besteht darin, die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen baulich so auszuführen bzw. so zu dämmen, dass die Dämmwirkung der Außenbauteile angemessene Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet. Als Norm zum baulichen Schallschutz geschlossener Außenbauteile gilt hier die DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung. Da die Norm mit Inkrafttreten der "Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (VV TB Bln)" vom 10. Juli 2020 (ABl. S. 4017) ab dem 1. Juli 2020 als Technische Baubestimmung in Berlin bauaufsichtlich eingeführt wurde, ist die Anwendung der DIN 4109 nicht mehr von einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan abhängig. Vielmehr ist für schutzbedürftige Räume der bauliche Schallschutz der Außenbauteile immer zu sichern und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Somit besteht im Bebauungsplan keine Erforderlichkeit mehr, textliche Festsetzungen zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen zu treffen.[58]

## 3.6 Grünfestsetzungen

**Erhaltungsbindung für Bäume**
Im Plangebiet werden eine Reihe besonders markanter und landschaftsbildprägender Bäume mit Erhaltungsbindung festgesetzt. Es handelt sich um insgesamt 17 Bäume. Alle aufgeführten Bäume lassen weiterhin hohe Standzeiten erwarten. Überwiegend handelt es sich hierbei um Eichen mit Stammumfängen von weit über 200 cm. Ihre Bedeutung für den Naturschutz ist enorm (u.a. als Höhlenbäume für Brutvögel und Fledermäuse, Nahrungshabitate für viele Tierarten, klimatische Ausgleichsfunktion). Diese Bäume stellen alle Relikte der potenziell natürlichen Vegetation vor Einsetzen der Besiedlung dar und verfügen über einen hohen

[56] ebenda, S. 93
[57] Vgl. Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan XXI-29 „Am Balzer Platz“, 7. April 2020, S. 28
[58] Rundschreiben Nr. 3/2020 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 17. 09.2020

gewachsenen Wert, der über Ersatzpflanzungen erst im Laufe von Jahrzehnten wieder erreichbar wäre.

| Baumart | Grundstück/ Standort |
|---|---|
| Eiche | Alberichstr. 37, Vorgarten |
| Eiche | Dankratstr. 1, Vorgarten zur Köpenicker Straße |
| Eiche | Köpenicker Str. 168, Vorgarten |
| Eiche | Köpenicker Straße 172 |
| Eiche | Köpenicker Straße 170 C |
| Eiche | Köpenicker Str. 174 A |
| Eiche | Köpenicker Straße 176, Vorgarten |
| Eiche | Köpenicker Str. 178/ 178A, auf Flurstücksgrenze |
| 3-stämmige Eiche | Köpenicker Str. 180 |
| 2 Eichen | Balzer Str. 21 Vorgarten zur Köpenicker Straße |
| Eiche | Südl. des Gebäudes Balzer Str. 15, vermutl. auf Flurstück 1365 |
| Eiche | Köpenicker Str. 207 (Baudenkmale) |
| 2 Linden | Elsenallee 10, Vorgarten |
| Linde | Köpenicker Str. 213 nahe Grenze Dubickstr. 3A |
| Schwarzkiefer | Balzer Platz |

**Bindung zum Erhalt und Anpflanzen von Waldbäumen**
Entsprechend der Ziele des Landschaftsprogramms (vgl. Kapitel I 3.3) soll das im Bebauungsplangebiet zum Teil bestehende Gebiet mit landschaftlicher Prägung sowie des Waldbaumsiedlungsbereichs erhalten und weiterentwickelt werden.

Hierdurch soll die Qualität des Areals als durchgrünter Wohnstandort mit seinen städtebaulich-prägenden Waldbaumbeständen gesichert werden. Demgemäß sind neben dem Schützen und Entwickeln der typischen Siedlungsstrukturen auch die charakteristischen Gestaltungselemente wie der Waldbaumbestand zu erhalten und zu erweitern. Zum Erhalt und zur Erweiterung des Anteils standortgerechter Bäume im Sinne der Waldbaumprägung soll daher durch textliche Festsetzung Nr. 7 bestimmt werden:

> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Waldbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene hochstämmige Waldbäume einzurechnen. Zur Bepflanzung sind Arten der Pflanzliste „Bäume Waldbaumsiedlungsgebiet“ zu verwenden. Ausnahmsweise dürfen maximal bis zu 50% der zu pflanzenden Bäume sonstige Obstbäume umfassen.

Die Pflanzliste für Bäume im Waldbaumsiedlungsgebiet findet sich im Anhang als Anlage 3

Durch die Bestimmung der Pflanzdichte soll gewährleistet werden, dass zum einen der Waldbaumcharakter erhalten und entwickelt wird und zum anderen die Anzahl der zu pflanzenden Bäume für die Eigentümer/- innen angemessen und zumutbar ist. Daher dürfen ausnahmsweise auch Obstbäume gepflanzt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass sich ansonsten durch die Festsetzung eine gärtnerische Nutzung mit Obstbäumen ausschließen würde. Die Anpflanzung von Bäumen trägt gleichzeitig zur Verbesserung der $CO_2$-Bilanz bei und dient somit auch dem Klimaschutz. Die Pflanzliste enthält eine Empfehlung der zu pflanzenden Baumarten im Sinne einer Prägung durch Waldbäume.

Die bisher durch textliche Festsetzung geregelte Bepflanzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans, denn sie ist nicht mehr als Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft für den Bebauungsplan XXI-41d erforderlich. Zuvor war sie als Entsiegelungsmaßnahme zum Ausgleich für die Entwicklung der Kleingartenanlagen Biesenhorst zum Allgemeinen

Wohngebiet (XXI-41d) beabsichtigt. Im Rahmen des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes XXI-41d bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) wurde dem Bezirksamt jedoch mitgeteilt, dass der Planbereich des Bebauungsplanes XXI-41d nunmehr als im Zusammenhang bebaut gem. § 34 BauGB zu betrachten ist. Damit fallen Eingriffe in Natur und Landschaft und somit auch die Ausgleichsmaßnahmen weg.

Da die Entsiegelung des Balzerplatzes vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf nun nicht mehr als Ausgleichsmaßnahme benötigt wird und die Planung und Gestaltung dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf obliegt, werden keine weiteren, verpflichtenden Festsetzungen getroffen.

Folglich entfällt die vormals im Bebauungsplan XXI-29 dargestellte Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der entsprechenden textlichen Festsetzung.

### 3.7 Nachrichtliche Übernahmen

Das Wohnhaus (Villa) auf dem Grundstück Köpenicker Straße 207 und die Einfriedung zur Köpenicker Straße 207 und 209 werden als Baudenkmale nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf. Eine Nachricht hierzu wird in den Bebauungsplan aufgenommen.[59]

## 4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Durch die Planung werden insbesondere folgende öffentliche Belange berührt und berücksichtigt:

- der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie der städtebaulichen Eigenart und
- die Sicherung von gebietsprägenden Grünflächen, hier insbesondere der Vorgärten und Freihaltung von Freiflächen in den Blockinnenbereichen,
- Sicherung eines historischen Stadtplatzes,
- Sicherung der vorhandenen Nutzungen (Gemeinbedarf, Sondergebiet).

Unter diesem Punkt sind nur solche Abwägungen gesondert aufgeführt, die Festsetzungen betreffen, welche bei der vorherigen Begründung der Festsetzungen nicht bereits Erwähnung fanden, weil sie beispielsweise nicht aufgenommen bzw. wieder verworfen wurden.

Die zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 1995 durch erweiterte Baukörperausweisungen definierten baulichen Ergänzungen wurden schon nach den frühzeitigen Beteiligungen zugunsten von großflächigen Baufensterausweisungen aufgegeben. Hiermit sollte eine größere Baufreiheit für die privaten Eigentümer gewährleistet werden. Die vom § 19 BauNVO abweichende Bestimmungen zur Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO wurden im Laufe des Verfahrens sukzessive zurückgenommen, um die Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücken in den Blockinnenbereichen über die vorderen Grundstücke ermöglichen zu können.

Die für die westlich der Köpenicker Straße liegenden Baublöcke geplanten rückwärtigen Erschließungsflächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung zurückgenommen, da die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksflächen bereits über die straßenbegleitenden Grundstücke bzw. Grundstücksflächen gesichert waren.

[59] Wuhlheide und Kaulsdorf - Wasserschutzgebietsverordnung vom 11.10.1999

Die Gemeinbedarfsfläche für eine Jugendfreizeiteinrichtung und auch die Grünanlage auf dem Balzerplatz (jetziger Planentwurf: neben Jugendfreizeiteinrichtung nun Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als öffentlicher Platz) stießen bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf Ablehnung eines Teils der Öffentlichkeit. Die Grünfläche auf dem Balzerplatz wurde als unnötig angesehen, da jedem Einwohner genügend Freifläche auf seinem Grundstück zur Verfügung stände. Die Jugendfreizeiteinrichtung wurde seitens der Öffentlichkeit als störend eingestuft. Auf Grundlage von Bedarfsberechnungen konnte die Erforderlichkeit der Jugendfreizeiteinrichtung jedoch nachgewiesen werden. Die Festsetzung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche wurden beibehalten.

Zu jenem Zeitpunkt war noch ein Baumarkt auf dem Balzerplatz vorhanden, dessen planungsrechtliche Absicherung von vielen Stellungnehmenden verlangt wurde. Die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes (Fachmarkt) war laut der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 1998 nicht aus dem Berliner Flächennutzungsplan herzuleiten.

Schon zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens der Bürger und Bürgerinnen eine Nahversorgungseinrichtung im Bebauungsplangebiet gewünscht, für die man das Grundstück südlich des Balzer Platzes ins Auge fasste.

**Sondergebiet des Einzelhandels der Nahversorgung – Belebung Balzerplatz**
Dem Belang der Sicherung des Einzelhandels der Nahversorgung, welcher sowohl im Interesse des Eigentümers als auch der Allgemeinheit liegt, wurde abweichend von der bisherigen Haltung im Bebauungsplanverfahren, nach dem die Wohnruhe der angrenzenden Wohngebiete am besten durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu sichern wäre, durch die jetzige Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes ein planerisch angemessener Stellenwert eingeräumt. Grund hierfür ist, dass die Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohngebiete nach planerischer Einschätzung hinsichtlich der Wohnruhe nicht herabgesetzt wird.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung und Einschätzung des Umweltamtes ist die Wohnruhe für die angrenzenden Wohngebiete nach den städtebaulichen Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete durch die Anwendung der TA Lärm bei der Genehmigung von Gewerbebetrieben einzuhalten.

Gleichzeitig dient die Festsetzung des Sondergebietes für den Einzelhandel der Nahversorgung auch dem öffentlichen Belang, den Balzerplatz als einen potenziellen neuen Quartiersplatz durch die Frequentierung der Jugendfreizeitstätte und der Nahversorgung beleben zu können. Dabei wurde durch die Verkaufsflächenbegrenzung, Sortimentsbegrenzungen und Nutzungszulässigkeiten im Sondergebiet darauf abgezielt, sich auf die Nahversorgung zu begrenzen. Mögliche Schädigungen von zentralen Versorgungsbereichen im Bezirk wurden gutachterlich verneint.

Im Einzelnen wird der Umgang mit den Stellungnahmen auch unter Punkt V bei den Auswertungen der Beteiligungen wiedergegeben.

Zum Schutz der Wohnruhe ist bei einem erweiterten Gewerbebetrieb der Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren durch Einflussnahme auf die Nutzungszeiten, die Lage und Ausgestaltung der Parkplätze sowie der Sammelstätten der Einkaufswagen erforderlich. Dies kann nicht im Rahmen eines Bebauungsplanes geschehen.

## IV. Auswirkungen der Planung

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

Unmittelbar oder mittelbare beeinträchtigende Auswirkungen auf die Umwelt sind gegenüber den bis jetzt geltenden planungsrechtlichen Möglichkeiten nicht festzustellen. Die beabsichtigten Festsetzungen sind geeignet, den Versiegelungsgrad des Bodens zu begrenzen und den homogenen Charakter dieses Bereiches, insbesondere seine Grünraumstruktur zu sichern. Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt werden eingehend im Umweltbericht behandelt.

### 2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Die Jugendfreizeitstätte ist bereits hergestellt. In die Investitionsplanung müssen Kosten für die Herstellung der öffentlichen Platzfläche (Balzerplatz) eingestellt werden. Die Entsiegelung des Balzerplatzes und ggf. Begrünungsmaßnahmen wurden als Ausgleichsmaßnahme für die Erstellung der tangentialen Verbindung Ost (vgl. Kapitel I 3.9) vorgeschlagen. Bei einer Herstellung des Stadtplatzes würde die für den Lagerplatz bisher erzielte Pacht entfallen.

Darüber hinaus entstehend durch die Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Beachtliche Auswirkungen der Bebauungsplanung, die zu nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der Betroffenen führen könnten und daher zu mildern oder zu vermeiden wären, sind nicht erkennbar. Ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das private Eigentum wird nicht vorgenommen, da die bisher zulässige Geschossflächenzahl überall erreicht werden kann. Der Plangeber erkennt jedoch, dass sich im Einzelfall Beschränkungen der Bebaubarkeit insbesondere im Hinblick auf Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise sowie der Erhaltungsgebiete ergeben können. Diese Beschränkungen sind jedoch in der Regel entschädigungslos hinzunehmen, da sie noch der Sozialbindung des Eigentums unterfallen. Ohne diese Beschränkungen können die städtebaulichen Ziele, die der Allgemeinheit dienen, hier nicht verwirklicht werden.

## V. Verfahren

### 1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3 a AGBauGB an die entsprechenden Senatsverwaltungen erfolgte am 16. Februar 1995.

Die Senatsverwaltungen haben geäußert, dass gegen das Bebauungsplanverfahren keine Bedenken bestehen. Es wurde mitgeteilt, dass das Verfahren nach § 4 a AGBauGB durchgeführt wird, da mit der Köpenicker Straße und der Zimmermannstraße als übergeordneter Hauptverkehrsstraßen mit der Verbindungsfunktionsstufe II Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt sind.
.

### 2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Marzahn von Berlin hat in seiner Sitzung am 02. Mai 1995, Vorlage Nr. II/850/95, die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-29 beschlossen. Der Beschluss wurde am 23. Juni 1995 im Amtsblatt für Berlin Nr. 32 auf Seite 2036 bekannt gemacht.

### 3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 18. bis 29. März 1996 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Zudem fand am 20. März 1996 eine Informationsveranstaltung für die Bürger/-innen im Speisesaal der Realschule Alberichstraße 24 statt. Hier wurden die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepte des Bebauungsplans vorgestellt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Bürgerinformationsveranstaltung wurden in der Berliner Morgenpost am 8.03.1996 bekanntgemacht.

Insgesamt haben sich drei Bürger/innen mündlich sowie sechs Bürger/-innen schriftlich geäußert. Darüber hinaus wurden Anregungen und Bedenken von Bürger/-innen während der Informationsveranstaltung geäußert.
Einwände gab es bezüglich der Planung der Öffentlichen Grünfläche sowie der Jugendfreizeitstätte auf dem Balzerplatz. Der Erhalt des Baumarktes auf dem Balzerplatz wurde angeregt. Außerdem wurden Läden zur Versorgung des Gebietes gefordert.

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Abwägung der Stellungnahmen blieben die Öffentliche Grünfläche (Parkanlage) und die Jugendfreizeitstätte weiter Bestandteile des Bebauungsplanes. Hiermit sollte der Unterversorgung von Biesdorf-Süd mit öffentlichen Grünflächen und Jugendfreizeitplätzen entgegenzuwirken.
Einer Nutzungsfestschreibung des Balzerplatzes als Baumarkt in einem Sondergebiet wurde nicht zugestimmt, da dies übergeordneten Planungen (FNP und BEP) widerspricht und eine zu starke Störung für die Sicherung der umliegenden Wohngebiete darstellt.

Die von den Bürgern gewünschte Nahversorgungseinrichtung wurde inzwischen angesiedelt. Der Markt wurde auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 und 3 BauGB errichtet. Die Genehmigung des Marktes blieb vom Bebauungsplanverfahren unberührt.
.
Das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde vom Bezirksamt in der Sitzung am 16. Juni 1998, Vorlage Nr. III/813/98 beschlossen.
Die Kenntnisnahme der BVV erfolgte am 29. Oktober 1998, Drs.-Nr. 1228/ III.

## 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand ab 5. September 1996 statt. Es wurden ca. 50 Träger beteiligt.

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, d.h. die Grundzüge der Planung, wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange befürwortet.
Folgende textliche Festsetzungen sollten im weiteren Verfahren aufgrund von geäußerten Bedenken/ Einwänden nochmals überprüft werden:

- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Brennstoffeinsatz,
- Erweiterung der Geh- und Fahrrechte zweier benachbarter Grundstücke auf insgesamt 6 m (3 m pro Grundstück) bei Zulässigkeit einer gemeinsamen Zufahrt auf der Grundstücksgrenze,
- Weitgehende Einschränkung der im Siedlungsbereich geplanten Fahrrechte für die Allgemeinheit zugunsten von Gehrechten,
- Überarbeitung der Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen hinsichtlich ihres Detaillierungsgrades.

Das Ergebnis der Abwägung wurde gemeinsam mit dem Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom Bezirksamt Marzahn in seiner Sitzung am 16. Juni 1998, Vorlage Nr. III/813/98 beschlossen und von der BVV am 29.10.1998, Drs. Nr. 1228/III, zur Kenntnis genommen.

## 5. Erste Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Beschluss des Bezirksamtes über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans XXI-29 erfolgte am 01. April 2003, Vorlage Nr. 592/II. Die öffentliche Auslegung wurde am 25. April 2003 im Amtsblatt für Berlin Nr. 20 auf Seite 1676 bekannt gemacht und in der Zeit vom 05. Mai 2003 bis 05. Juni 2003 durchgeführt. .
Für den Planentwurf der öffentlichen Auslegung wurden zusätzlich zu den Abwägungsergebnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange unter Punkt 4 im Rahmen des Planungsfortschritts folgende Überarbeitungen von Festsetzungen vom Bezirksamt Marzahn beschlossen:

- Die im Bebauungsplan bisher enthaltenen kleinteiligen Baufenster zur Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurden aufgehoben.
  Die Ausweisung nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit dem Ziel, die durchgrünten Blockinnenbereiche zu schützen und zu entwickeln, ist wegen der bereits bestehenden Überbauung der Baublöcke schwer durchsetzbar. Innerhalb der Baublöcke sind zusammenhängende, von Bebauung freie Flächen nicht mehr vorhanden, so dass das Festsetzen nicht überbaubarer Grundstücksflächen auf derzeit bereits bebauten Grundstücken Entschädigungsansprüche nach sich ziehen würde. Darüber hinaus können durch das flexible Einordnen künftiger Gebäudestandorte innerhalb der gesamten Grundstückstiefe die vorhandenen Bäume besser geschützt und erhalten werden. Deshalb wurde beschlossen, die Baublöcke des Allgemeinen Wohngebietes künftig jeweils von einem Baufenster zu umfassen, innerhalb dessen die Grundstücke in voller Tiefe überbaubar sein sollen. Eine Abgrenzung der Nutzungsmaße zwischen den Blockrändern und den Blockinnenbereichen zum Schutz der durchgrünten Blockinnenbereiche soll künftig durch Knotenlinien erfolgen.

- Weiter war im Bebauungsplan bisher durch textliche Festsetzung geregelt, dass die mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14

BauNVO sowie durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf teilweise 25 % beschränkt wurde.
Durch diese Regelung sollte zum Schutz des landschaftlich geprägten Gebietes die Versiegelung auf den Grundstücken begrenzt werden. Im Ergebnis der planerischen Überlegungen wurde jedoch erkannt, dass durch die Beschränkung der Versiegelungsflächen für Garagen u. Stellplätze mit ihren Zufahrten etc. in Einzelfällen die erforderlichen Zufahrten zu den Grundstücken nicht mehr möglich gewesen wären, weil bei Realisierung dieser die zulässige Versiegelung auf dem Grundstück überschritten worden wäre. Bei Einhaltung der textlichen Festsetzung wäre somit die Funktionalität der Grundstücke nicht mehr gewährleistet. Diese textliche Festsetzung wurde daher aufgehoben. Infolgedessen findet § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Anwendung, wonach im Regelfall die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf. (Weitere Überschreitungsmöglichkeiten sind in Satz 2 geregelt.)

- Die Festsetzung einer Stellplatzfläche im Zusammenhang mit der Ansiedlung einer Nahversorgungseinrichtung auf dem Grundstück Köpenicker Straße 192-196 wurde zurückgenommen. Stellplätze sind im Zusammenhang mit der ausgeübten Nutzung entsprechend dem Bedarf zulässig.

- Die Festsetzung ehemaliger Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Auslegungsentwurf in den Baufeldern der Blockinnenbereiche nördlich und südlich des Balzerplatzes wurden nun als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Grund hierfür war, dass sich die Flächen in öffentlichem Eigentum und die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bei der Zuordnung zu späteren künftigen privaten Grundstücken in Form von Baulasten einen zu großen Verwaltungsaufwand verursachten.

Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Punkt 4 sieben Jahre zuvor stattgefunden hatte und im Rahmen des Planfortschritts weitere Änderungen vorgenommen worden waren, erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung zusätzlich eine nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Das Ergebnis der Auswertung und Abwägung der öffentlichen Auslegung wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf in seiner Sitzung am 06. Dezember 2005, Vorlage Nr. 1533/II beschlossen.

Im Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung wurden die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans in folgender Weise überarbeitet:

- Die geplante Straßenbegrenzungslinie mit abgeschrägter öffentlich gewidmeter Straßenecke im südöstlichem Kreuzungsbereich Köpenicker Straße/Zimmermannstraße wurde übernommen
- Das öffentliche Wegerecht der fußläufigen Verbindung vom Balzerplatz Richtung Süden mit Anschluss an die Erschließungsstraße wurde neu trassiert.
- Es wurden Überschreitungsmöglichkeiten im Sinne des § 14 BauNVO bis 70% unter der Voraussetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Zufahrten eingeräumt. Der Anregung wurde gefolgt, da gerade Hammergrundstücke ansonsten in Ihrer Ausnutzung der GRZ eingeschränkt wären.

## 6. Änderung der Planungsziele, erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie Weiterführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Der Beschluss des Bezirksamtes über die Änderung der Planungsziele, die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans XXI-29 mit erneuter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die Weiterführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgte am 27.Oktober 2009, Vorlage Nr. 0909/III.

**Verfahrensumstellung**
Der Weiterführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ging eine Prüfung gem. § 13 a BauGB mit Vorprüfung des Einzelfalls gem. Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB voraus. Diese Umstellung auf dieses Verfahren wurde mit dem Planungsschritt unter Punkt 11 aus den dort genannten Gründen wieder zurückgenommen. Die damalige Prüfung wird hier deshalb nur zusammengefasst widergegeben.

Das Plangebiet ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil und erfüllt damit die Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB, für das ein beschleunigtes Verfahrens ohne Erstellung eines Umweltberichtes anwendbar wäre. Dafür war zu prüfen, ob die Bebauungspläne der Umgebung mit dem Bebauungsplan XXI-29 in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, was ausgeschlossen werden konnte

Somit war für die Grundflächenermittlung nach § 13 a BauGB allein der Bebauungsplan XXI-29 heranzuziehen. In ihm sollte zu diesem Zeitpunkt eine Grundfläche von ca. 33 000 m² festgesetzt werden.

Es kam der § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Anwendung, nach dessen Inhalten ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm u. a. eine zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 bis weniger als 70.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird; soweit nach einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Auswertung der Vorprüfung des Einzelfalls ergab, dass durch den Bebauungsplan die bereits bestehenden Möglichkeiten der baulichen Ergänzung lediglich im Sinne der Bewahrung und Schaffung von städtebaulichen Strukturen gelenkt wird. Eine Überbauung des Balzerplatzes wird zugunsten einer höheren städtebaulichen Dichte im Umfeld des Balzerplatzes aufgegeben, um planungsrechtlich die Schaffung von Versorgungsstrukturen zu begünstigen. Die beabsichtigten Dichtemaße (Maß der baulichen Nutzung) erhöhten dabei insgesamt nicht die Überbauungsmöglichkeiten, welche gemäß § 34 Abs. 1 BauGB entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Strukturen möglich wären.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung hätten berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt, so die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Naturschutz- u. Landschaftsplanung, die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Bereich Wasser und Boden und die Berliner Wasserbetriebe. Das Natur- und Umweltamt des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf wurde ebenfalls über die Vorprüfung informiert.

Es wurden Hinweise bezüglich des Artenschutzes sowie zum Entwässerungskonzept gegeben.

Im Ergebnis war festzustellen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben würde. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans waren die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch und Gesundheit, Bevölkerung und Kulturgüter nicht erheblich beeinträchtigt, denn durch den Bebauungsplan wurde kein neues Baurecht begründet; sondern wurden vielmehr die ohnehin zulässige bauliche Ergänzung im Sinne eines Bewahrens und Herstellens städtebaulicher Strukturen gelenkt.

Die entsprechende Einarbeitung der Änderungen erfolgte in das 1. Deckblatt vom 03. November 2009 des Bebauungsplans vom 01. April 2003.

Die öffentliche Auslegung wurde am 13.11.2009 im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 auf Seite 2610 bekannt gemacht und in der Zeit vom 23.November 2009 bis 23. Dezember 2009 mit dem 1. Deckblatt vom 3. November 2009 des Bebauungsplans vom 01. April 2003.durchgeführt.
Die Bekanntmachung enthielt folgende Hinweise:

1. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB weitergeführt.

2. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegungen nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde außerdem in der Tagespresse bekannt gemacht.
Dort wurde weiter der Hinweis gegeben, dass der Bebauungsplan auch auf der Internetseite des Bezirkes eingesehen werden kann.

Der Planentwurf der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes XXI-29 enthielt mit dem 1. Deckblatt vom 3. November 2009 folgende wesentliche Änderungen der Festsetzungen, die im Zuge der Planweiterentwicklung seit Abwägung der letzten öffentlichen Auslegung hinzugekommen waren:

- Für den Balzerplatz wurde die Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ statt bisher „Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz“ getroffen. Der Kinderspielplatz war nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.
  Begründung:
  Vor dem Hintergrund der Schaffung einer Kommunikations- und Aufenthaltsfläche auf dem Balzerplatz und der Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen in seinem Umfeld sollte sich mit der Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentlicher Platz“ eine intensive, urbane Nutzung entwickeln können. Zudem kam die Balzerstraße damals noch als möglicher Zubringer für die tangentiale Verbindung Ost in Frage, was die Lage des Kinderspielplatzes an einem solchem möglichen Zubringer in Frage stellte. Durch diese neue Festsetzung wurde der Platz planungsrechtlich gesichert. Eine Begrünung blieb durch diese Festsetzung weiterhin möglich. Zudem erfolgte eine Festsetzung von Kinderspielplätzen in den angrenzenden Bebauungsplänen XXI-41a, b und d.

- Die im Bebauungsplan ursprünglich mit W 7 und W 8 bezeichneten Wohnbauflächen für die Versorgungseinrichtung wird nun mit W 9 bezeichnet und entsprechend der Grundstücksaufkäufe ausgeweitet. Für diese erweiterte Fläche wird eine GRZ von 0,45, ein GFZ von 0,8 sowie drei Vollgeschosse festgesetzt.
  Begründung:
  Im Hinblick auf die Entwicklung des Balzerplatzes und dessen Umfeldes als

Kommunikations- und Aufenthaltsfläche und als städtebaulichen Anziehungspunkt sollen sich im Umkreis des Balzerplatzes gezielt Versorgungseinrichtungen ansiedeln können. Dies wird durch höhere Nutzungsmaße als im übrigen Plangebiet erleichtert.

- Die bisher im B-Plan westlich parallel zur Köpenicker Straße verlaufende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche entfallen. In dem Zusammenhang entfallen auch die Baugrenzen entlang dieser Flächen in den zwei angrenzenden Baufeldern. Wie die erste Rechtsprüfung ergab, wurde im 1. Deckblatt vom 3. November 2009 versäumt, anstelle dieser wegfallenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung die Wohnbaufläche WA 7 zu ersetzen. Das dies jedoch so gemeint war, ist allerdings in der vorläufigen Abzeichnung vom 3.11.2009 zu ersehen.
  Begründung:
  Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke bzw. Grundstücksflächen ist bereits über die straßenbegleitenden Grundstücke bzw. Grundstücksflächen gesichert. Eine zusätzliche Erschließung ist daher nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte durch Übersenden der Planunterlagen.

Im Rahmen der TÖB wurden 24 Behörden und Träger beteiligt. Davon haben sich 20 Behörden und Träger zur Planung geäußert. Einwände gegen die Planung wurden nicht erhoben. Zehn Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Darüber hinaus wurden Hinweise gegeben, die den Bebauungsplan nicht berühren. Es wurden auch Hinweise und Bedenken geäußert, die abwägungsrelevant sind.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung werden die Belange der Berliner Wasserbetriebe sowie der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz wie folgt berücksichtigt und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:
Für die öffentlichen Verkehrsflächen liegt ein Regenentwässerungskonzept vor, wonach die Ableitung des Regenwassers über Regenrückhaltebecken an der Wuhle sowie über Flachmulden in der Elsenallee, der Dankratstraße und der Alberichstraße erfolgen soll. Auf den Grundstücken ist durch den hohen Anteil unversiegelter Flächen sowie durch das Vorhandensein von Braunerdeböden eine dezentrale Versickerung möglich. Hierdurch ist auch die Grundwasserneubildung gewährleistet.

Die Belange der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Verkehr werden folgendermaßen in den Bebauungsplan eingearbeitet:
Die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Kreuzung Köpenicker Straße / Zimmermannstraße wurde entsprechend dem Entwurf für die Lichtsignalisierung angepasst. Später erfolgte eine Absicherung durch Grunddienstbarkeit.

Bezüglich der denkmalschutzrechtlichen Belange wird zum Schutz des Wohnhauses einschließlich der Einfriedung das Denkmal im Bebauungsplan weiterhin als Ensemble dargestellt.

Die Auswertung und Abwägung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 4. Mai 2010 mit Vorlage Nr. 1085 / III beschlossen und führte zu keiner Änderung der Planzeichnung.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit haben sich drei Bürger im Stadtentwicklungsamt über die Planung informiert.
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. Daher war diesbezüglich auch keine Abwägung erforderlich.

Darüber hinaus hat der Eigentümer des Grundstücks Köpenicker Straße 192-200, vertreten durch ein Rechtsanwaltsbüro, Bedenken gegen die Planung vorgebracht. So befürchtet der Grundstückseigentümer, dass durch die künftige Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes der auf dem Grundstück errichtete REWE Markt nicht dauerhaft zulässig ist und in den Bestandsschutz gedrängt wird. Der Rechtsanwalt regt daher an, das Grundstück als Sondergebiet Lebensmittel festzusetzen.

Nach nochmaliger Prüfung wurde im Ergebnis der Auswertung und Abwägung der Bedenken des Grundstückseigentümers Folgendes festgestellt:

Die erteilte Baugenehmigung zum Bau des REWE-Marktes vermittelt Bestandsschutz. Im geplanten festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet war der Markt gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig. Im Falle einer Neuerrichtung, einer wesentlichen baulichen Änderung oder einer Nutzungsänderung besteht folglich kein Genehmigungsanspruch mehr, sondern ist erneut zu prüfen, ob der Einzelhandelsbetrieb ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Die Festsetzung entspricht dem Planungswillen des Bezirkes, im Umfeld des Balzerplatzes eine Kommunikations- und Versorgungsstätte zu schaffen und gleichzeitig das Allgemeine Wohngebiet und somit die Wohnruhe planungsrechtlich zu sichern. Demgegenüber würden durch Festsetzung eines Sondergebietes Lebensmittelmarkt u.a. inmitten eines Allgemeinen Wohngebietes Baugebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeiten aufeinandertreffen. Ein wichtiges Planungsziel des Bebauungsplans blieb daher die Sicherung und Entwicklung des durch Wohnen geprägten Plangebietes als Teil der städtebaulichen Leitidee. Demgemäß sollte im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt bleiben. Den Bedenken des Bürgers wurde somit nicht gefolgt.

Die Auswertung und Abwägung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 08. Juni 2010, Vorlage Nr. 1107/ III beschlossen.

## 7. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nach Änderungen

Wie im vorhergehenden Verfahrensschritt, Punkt 6, bereits erwähnt, wurde im Rahmen der Auswertung und Abwägung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange festgelegt, dass die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Kreuzung Köpenicker Straße / Zimmermannstraße entsprechend dem Entwurf für die Lichtsignalisierung angepasst werden sollte.

Hierdurch wurde nochmals die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich.

Im Zuge des Planfortschritts wurde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange beschlossen, zur Förderung der Entwicklung des Umfeldes des Balzerplatzes zur Aufenthalts- und Kommunikationsfläche, auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete WA 3, WA 6, WA 9 (dort nur entlang der Köpenicker straße) und WA 12 künftig nur noch Garagen auszuschließen. Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sollen abweichend zur bisherigen Regelung dort zulässig sein. Hierdurch soll die Funktionalität auf den Grundstücken erleichtert und somit die gewerbliche Entwicklung unterstützt werden. Die entsprechende textliche Festsetzung wurde geändert. Im übrigen Gebiet sollen jedoch weiterhin auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowohl Garagen als auch Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in den Vorgartenbereichen entlang der Straßen ausgeschlossen werden.

Weiter wurde beschlossen, dass in den Blockinnenbereichen mit bisher einem Vollgeschoss und einer GFZ von 0,2, künftig eine GFZ von 0,4 erreicht werden kann. Die Regelung

erleichtert die im Bebauungsplan ermöglichte Realisierung des Vollgeschosses im Dach und berücksichtigt damit die privaten Belange der Grundstückeigentümer. Die textliche Festsetzung wurde entsprechend geändert. Diese erfolgte Planänderung wurden inzwischen infolge der geänderten Rechtslage modifiziert, wie unter „Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖB“, Punkt 8, ausgeführt wird.

Die entsprechende Einarbeitung erfolgte in das 2. Deckblatt vom 16. September 2010 des Bebauungsplans vom 01. April 2003 mit 1. Deckblatt vom 03. November 2009.

Zu den genannten Planänderungen fand in der Zeit vom 01. November bis 15. November 2010 die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Als Behörde wurde zur Änderung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Kreuzung Köpenicker Straße / Zimmermannstraße die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Verkehr und zur Änderung der o.g. textlichen Festsetzungen die direkt betroffenen zwölf Grundstückseigentümer als betroffene Öffentlichkeit durch Anschreiben beteiligt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Verkehr hat in ihrer Stellungnahme der Anpassung der Straßenverkehrsfläche entsprechend dem Entwurf für die Lichtsignalisierung zugestimmt.

Von Seiten der betroffenen Öffentlichkeit haben sich vier Bürger, teilweise telefonisch, nach den geänderten Planungszielen erkundigt. Diesbezüglich wurden weder Anregungen und Bedenken vorgebracht, noch eine positive Bewertung der Planung vorgenommen. Daher war auch keine Abwägung erforderlich.

Die Auswertung und Abwägung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führte zu keiner Änderung der Planungsziele.

## 8. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die Ergebnisse der Rechtsprüfung der Bebauungspläne XXIII-6 b und XXIII-6 h sowie XXI-41 d berührten auch Festsetzungen im Bebauungsplan XXI-29 und führten aus folgenden Gründen zu Planänderungen:

- Ursprünglich war im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung (TF 1) geregelt, dass in den Blockinnenbereichen abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Geschoss möglich ist, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt. Darüber hinaus sollte in diesen Fällen eine GFZ von 0,4 möglich sein. Durch eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts wurde jedoch inzwischen bestimmt, dass gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO für Vollgeschosse allein die Festsetzung der Zahl erlaubt ist und weitere planerische Festsetzungen nicht möglich sind. Als Konsequenz wurde die im Bebauungsplan XXI-29 enthaltene entsprechende textliche Festsetzung (TF1) entfernt und auch die Regelung zur Geschossflächenzahl 0,4 in den Blockinnenbereichen.
- Im Rahmen des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes XXI-41d bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde dem Bezirksamt jedoch mitgeteilt, dass der Planbereich des Bebauungsplanes XXI-41d nunmehr als im Zusammenhang bebaut, also als Innenbereich gem. § 34 BauGB, zu betrachten ist. Damit fallen die ursprünglichen Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan XXI-41d und somit auch die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan XXI-29 weg. Die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Bebauungsplan XXI-41d, welche bisher auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ als Festsetzung im Bebauungsplan XXI-29 enthalten sind daher nicht mehr Inhalt des Bebauungsplanes. Die Umgrenzung der Fläche des Balzerplatzes für Zuordnungen von Maßnahmen

gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB mit der entsprechenden textlichen Festsetzung entfällt künftig.

Die entsprechende Einarbeitung erfolgte in das 3. Deckblatt vom 5. Oktober 2011 des Bebauungsplans vom 01. April 2003 mit 1. Deckblatt vom 03. November 2009 und dem 2. Deckblatt vom 16. September 2010.

Diese Planänderungen erforderten eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 14.10.2011 im Amtsblatt für Berlin Nr. 45 auf Seite 2421 und in der Berliner Zeitung bekannt gemacht und in der Zeit vom 26. Oktober bis 11. November 2011 durchgeführt. Die Bekanntmachungen enthielten jeweils den Hinweis, dass der Bebauungsplan auch auf der Internetseite des Bezirkes eingesehen werden kann. Die Bekanntmachung im Amtsblatt enthielt den Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegungen nicht oder nur verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden schriftlich informiert, dass der Bebauungsplan auf der Internetseite des Bezirkes eingesehen werden kann.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gab es keine schriftlichen und mündlichen Äußerungen. Auf die Internetseite des Bezirksamtes wurde 45-mal zugegriffen. Im Rahmen der Beteiligung der TÖB wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Davon haben sich 5 zur Planung geäußert. Einwände gegen die Planung wurden nicht erhoben. Drei Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die Planung.

Nach Auffassung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (SenGUV) sollten passive Lärmschutzmaßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Der Lärmschutz stellt einen wichtigen Belang dar, weil er die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umfasst.

Im Ergebnis der Auswertung und Abwägung dieses Hinweises wurde festgestellt, dass die Lärmimmissionen an den Fassaden der Bestandsgebäude zur Köpenicker Straße zwar kritisch, an den schallabgewandten Gebäudeseiten aber verträglich sind, so dass eine Verlagerung von sensiblen Wohnräumen sowie der Aufenthalt im Freien dorthin stattfinden kann.
Aktive Schalschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände sind aufgrund des engen Straßenraums und der Erschließungssituation nicht umsetzbar. Auf Festsetzungen für den passiven Schallschutz im Bebauungsplan wurde bewusst verzichtet, da eine Vielzahl von passiven Schallschutz- und Lärmminderungsmaßnahmen zur Verfügung stehen und ohnehin nur noch wenige Grundstücke entlang der Köpenicker Straße in der ersten Reihe unbebaut sind.

Die erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange führt zu keiner Änderung der Planungsziele.

Die Auswertung und Abwägung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 3. Januar 2012, Vorlage Nr. 0048/ IV beschlossen.

## 9. Erste Festsetzung mit erster Rechtsprüfung

Somit erfolgte die Festsetzung des Bebauungsplans XXI-29 vom 01. April 2003 mit 1. Deckblatt vom 03. November 2009, 2. Deckblatt vom 16. September 2010 sowie 3. Deckblatt

vom 5. Oktober 2011 durch die Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf von Berlin mit Drucksachen-Nr. 0109/VII am 23.02.2012.

Mit Schreiben vom 22.08.2012 bat die Bezirksverwaltung Marzahn-Hellersdorf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm, Abteilung IIC) um Prüfung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 6 Abs. 4 AGBauGB. Mit Schreiben vom 26.10.2012 beanstandete SenStadtUm den Bebauungsplan XXI-29 aus folgenden Gründen:

1. **Verstoß gegen § 17 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO**:
   die Begründung für die Überschreitung der Obergrenze für die städtebauliche Dichte im WA 9 ist nicht ausreichend.
2. **Verstöße gegen das Gebot der Planklarheit**
   Die Zweckbestimmung für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist südlich des öffentlichen Platzes (Balzerplatz) zu benennen und mit einer Knotenlinie abzutrennen. Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 207 widersprechen sich die Festsetzungen von Baugrenzen einerseits und der erweiterten Baukörperausweisung um das denkmalgeschützte Gebäude andererseits.
3. **Verstoß gegen das Gebot der Rechtsklarheit und das Gebot der umfassenden planerischen Bewältigung**
   Die Erschließung der „Hinterliegergrundstücke“ (Bebauung ab der 2. Reihe) ist darzulegen. Die im B-Plan westlich parallel zur Köpenicker Straße verlaufenden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Vgl. Punkt 7) wurden gestrichen, aber planzeichnerisch im 1. Deckblatt vom 3. November 2009 nicht durch Wohnbaufläche WA7 ersetzt.

Außerdem sind Auslegungs- und BVV-Beschlussvermerke zu ergänzen.

## 10. Planänderungen, Planungszieländerung

Die benannten Verstöße erforderten Korrekturen des Bebauungsplan XXI-29; teilweise auch Änderungen der Planzeichnung.

Mit den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beanstandeten Verstößen wurde wie folgt umgegangen:

1. Hinsichtlich der Begründung für die Überschreitung der Obergrenze für die städtebauliche Dichte gem. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO im damaligen WA 9 mit einer GRZ von 0,45 sollte nach der Novellierung der Baunutzungsverordnung, die am 11. Juni 2013 erfolgte,, eine Überschreitung der Obergrenzen nochmals aus „städtebaulichen Gründen“ und nicht mehr aus „besonderen städtebaulichen Gründen“ dargestellt werden. Inzwischen erfolgte statt des damaligen WA 9 die Festsetzung eines Sondergebietes mit einer GRZ von 0,4, so dass keine Obergrenzen für die städtebauliche Dichte mehr überschritten wird.
2. Die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird ergänzt und durch Knotenlinie von der Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ getrennt. Im Fall der Köpenicker Straße 207 wird die Baugrenze zurückgesetzt, die dann eingeschränkte überbaubare Fläche als Baugebiet WA 15 mit gesonderten Dichtemaßen ausgestattet, die in der Größenordnung einer auch in den Baugebieten WA 13 und 15 zulässigen Grund- und Geschossfläche entsprechen; jedoch auf einer eingeschränkten überbaubaren Fläche (s. II 3.2 Maß der baulichen Nutzung und II 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Sonderfall Köpenicker Str. 207)
3. Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke wurde dargelegt.
4. Die Auslegungsvermerke auf dem Originalplan mit Verweis auf die Deckblätter der öffentlichen Auslegungen werden ergänzt.

Darüber hinaus ergaben sich im Zuge der Planweiterentwicklung weitere Planänderungen

5. Mit Rundschreiben Nr. 1/2014 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 26. März 2014 wurde der Stadtplanung der Berliner Bezirke wegen einer

dazu vorliegenden Rechtsprechung empfohlen, abweichend von der bis dahin praktizierten Verfahrensweise die Einhaltung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 innerhalb der Bebauungspläne explizit festzusetzen, weil sie ansonsten wegen fehlender Rechtsgrundlage vom Bauherrn nicht eingefordert werden könnten, sofern die Immissionen nicht die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten. Aus diesem Grund ist eine eingehendere Auseinandersetzung mit der Lärmproblematik innerhalb des Bebauungsplanverfahrens XXI-29 notwendig geworden, in dessen Folge entsprechende textliche Festsetzungen formuliert wurden.

6. Ein Vorgartenbereich von 5 m Breite wie entlang der Straßen ist am Balzerplatz als öffentlichen Platz nicht notwendig. Der Abstand zur Baugrenze wird auf der Gemeinbedarfsfläche auf drei Meter reduziert.
7. Eine weiteres Hauptgebäude soll zum Schutz des Baudenkmals auf dem Grundstück der Köpenicker Straße nicht zulässig sein.

Durch Beschluss Nr. 0132/V des Bezirksamtes am 11.07.2017 wurde das Planungsziel ergänzt, den großflächigen Nahversorgungsstandort durch ein Sondergebiet für den Einzelhandel der Nahversorgung zu sichern (vgl. I 1. Veranlassung und Erforderlichkeit). Grund hierfür war die revidierte planerische Einschätzung unter Punkt 6, dass durch die notwendige Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei den gewerblichen Nutzungen in einem solchen Sondergebiet hinreichend die Schutzwürdigkeit der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete vor Lärm berücksichtigt werden könne.

Da dadurch die Grundzüge der Planung berührt sind, ist eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchzuführen.

Das geänderte Planungsziel der Festsetzung eines Sondergebietes für den Einzelhandel der Nahversorgung wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 17.08.2020 mitgeteilt. Mit Schreiben vom 08.09.2020 teilte die Abteilung IIC der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit, dass dagegen keine Bedenken bestehen. Den Ausführungen in der Begründung zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan (vgl. III 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan) seien ausreichend.

Die Festsetzung des Sondergebietes für den Einzelhandel der Nahversorgung macht eine nochmalige Einzelfallprüfung für die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung erforderlich.

Da Einzelfallprüfungen bereits einen annähernd hohen Aufwand erfordern wie ein Umweltbericht, sie aber aufgrund der Rechtsprechung besonders hinsichtlich der Bewertung von Lärmproblematiken in ihrem Ergebnis sehr angreifbar geworden sind, entschied man sich nach dieser Planungszieländerung gegen das Verfahren der Innenentwicklung. Dies machte die nachträgliche Erarbeitung eines Umweltberichts für die erneute öffentliche Auslegung notwendig.

## 11. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die erneute öffentliche Auslegung wird im Amtsblatt für Berlin Nr. 20 auf Seite am 14.05.2021 sowie in der Berliner Zeitung am 14.05.2021 bekannt gemacht und wird in der Zeit vom 25. Mai 2021 bis 25. Juni 2021 durchgeführt. Durch die Pandemie mit dem SARS-COV 2-Virus soll gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des Plansicherstellungsgesetztes die Einsichtnahme in die Planunterlagen in der Regel im Internet erfolgen. Eine Einsichtnahme in die Original-Unterlagen ist nach vorheriger Terminabsprache zu gewähren.

Zur besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Änderungen seit dem ersten Auslegungsentwurf vom 1. April 2003 wurde für die erneute Beteiligung ein neuer Originalplan auf einer aktualisierten Planunterlage angefertigt werden, der alle bisherigen Änderungen der bisherigen drei Deckblätter auf dem ersten Originalplan enthält. Er enthält damit alle bisherigen Festsetzungsänderungen zum ersten Auslegungsentwurf vom 1. April 2003 bis zur Beschluss des Bebauungsplans durch die Bezirksverordnetenversammlung am 23. Februar 2012. Die wesentlichen bisherigen Änderungen sind Folgende:

- Die Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz wurde durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ ersetzt. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich des Balzer Platzes entfallen in der Planzeichnung und als Festsetzung.
- Die Eintragungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und die Festsetzungen privater Straßenverkehrsflächen westlich der Köpenicker Straße wurden aufgegeben.
- Die textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten wurde aufgegeben.
- Die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze wird für Teilbereiche zurückgenommen, ebenso die textliche Festsetzung zur Gebäudelängenbegrenzung auf 18 m.
- Die textliche Festsetzung zur Regelung zu verwendender Brennstoffe wurde aufgegeben.
- Die textlichen Festsetzungen zur Baumpflanzung je 4 Stellplätze, zur Berankung von Lärmschutz- und Garagenwänden sowie Carports und zur Baumpflanzung pro angefangene 200 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche wurden ersetzt durch die textliche Festsetzung, pro 500 m² Grundstücksfläche einen hochstämmigen Waldbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, wobei vorhandene Bäume einzurechnen sind.
- Die Baulinien entlang der privaten Straßenverkehrsflächen entfielen. Innerhalb der nun zusammengefassten allgemeinen Wohngebiete bestimmen neue Nutzungsabgrenzungen die Grenze zwischen den straßenseitigen Nutzungsmaßen und den Nutzungsmaßen im Blockinneren. Das Allgemeine Wohngebiet WA 9 umfasste das Grundstück des Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung. Seine Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,45 erhöht und die Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeitstätte“ (Grundstück des Lebensmittelbetriebes) wird die Baulinie, nach der ein Gebäudekörper zur Straßenecke Balzerplatz/Köpenicker Straße herangebaut werden müsste, durch eine Baugrenze ersetzt, hinter der die Gebäudefassade zurückbleiben darf.
- Für das Grundstück der Köpenicker Straße 207 (Denkmalensemble) gelten durch Neufassung der Nutzungsabgrenzung die Nutzungsmaße der straßenseitigen Baureihe und nicht mehr die des Blockinnenbereiches.
- Der Zufahrtsbereiche beim Lebensmittelbetrieb wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Die abweichende textliche Regelung zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird angepasst und schließlich aufgegeben.
- Die äußeren Plangebietsgrenzen wurden auf die Mitte der öffentlichen Straßenflächen gelegt.

Der erste Auslegungsentwurf mit den drei Deckblättern ist nur im Original einsehbar.

Auf der Neuausfertigung des Originals vom 17.11.2020 enthält das Deckblatt vom 29.04.2021 alle mit dieser erneuten Auslegung geänderten Festsetzungen.

Im Internet ist die Abzeichnung einsehbar.

## VI. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (
- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
- **Bundes- Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.

**Relevante Landesgesetze und –verordnungen**

- **Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist.
- **Bauordnung für Berlin** (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), die zuletzt durch Artikel 23 des Gesetzes vom12.10.2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist.
- **Berliner Wassergesetz** (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.September 2019 (GVBl.S.612) geändert worden ist.
- Berliner Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (**Berliner Bodenschutzgesetz** - Bln BodSchG) vom 24. Juni 2004 (GVBl. S. 250), das zuletzt durch das Erste Gesetz zur Änderung des Berliner Bodenschutzgesetzes vom 5.September 2019 (GVBl.S.554) geändert worden ist.
- Verordnung zum Schutze des Baumbestandes in Berlin (**Baumschutzverordnung** – BaumSchVO) vom 11. Januar 1982 (GVBl. S. 250), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8.Mai 2019 (GVBl.S.272) geändert worden ist.

**Sonstiges**

- **Flächennutzungsplan Berlin** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15.09.2020 (ABl. S. 31)
- **Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm** Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

# VI Anhang

## Anlage 1: Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet dient vorwiegend dem Einzelhandel der Nahversorgung.

   Allgemein zulässig sind:

   a. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf, Organisationsmittel für Bürozwecke). Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente (Bekleidung, Haushaltsgegenstände und -geräte, Blumen und Pflanzen, Sportartikel und -zubehör, Heimwerkerbedarf, Schmuck, zoologischer Bedarf) als Randsortiment anbieten. Das Randsortiment ist nach Umfang und Bedeutung hinsichtlich Verkaufsflächenanteil und Gesamtumsatz deutlich dem Kernsortiment untergeordnet. Nicht zentrenrelevante Sortimente (Wohnmöbel, Garten- und Heimwerkerbedarf) sind als Randsortimente zulässig. Im Sondergebiet beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche zur Grundstücksfläche 0,2.

      (genauere Sortimentsdefinitionen finden sich im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan, Anlagen 4+5)

   Ausnahmsweise zulässig sind:

   a. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
   b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   c. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
   d. Tankstellen.

   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 11und 16 BauNVO)

2. In Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

3. Für das Allgemeine Wohngebiet wird mit Ausnahme der Flächen WA 3, 6, 11 und 13 als Bauweise festgesetzt:
   Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 18 m nicht überschreiten.

4. Als zulässige Grundfläche wird im WA 13 die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

   (Rechtsgrundlage für beides: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

### Ausschluss von Stellplätzen und Garagen in den Vorgärten

5. Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen WA 3, 6, 11 und 13, sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen des § 14 Abs. 1 BauNVO bis auf Zuwegungen und Zufahrten ausgeschlossen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der davon ausgenommenen Flächen WA 3, 6 und 11 sind Garagen ausgeschlossen. Im WA 13 sind innerhalb einer Tiefe von 10 m gemessen ab Straßenbegrenzungslinie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen des § 14 Abs. 1 BauNVO bis auf Zuwegungen und Zufahrten ausgeschlossen.

   (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 4 BauNVO)

## Grünfestsetzung

6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Waldbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene hochstämmige Waldbäume einzurechnen. Zur Bepflanzung sind Arten der Pflanzliste „Bäume Waldbaumsiedlungsgebiet“ zu verwenden. Ausnahmsweise dürfen maximal bis zu 50% der zu pflanzenden Bäume sonstige Obstbäume umfassen.

   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## Immissionsschutzfestsetzungen

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden entlang der Köpenicker Straße und Zimmermannstraße mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume von der Straße abgewandt sein, mindestens jedoch ein Aufenthaltsraum. Dies gilt, sofern eine straßenzugewandte Fassade des Gebäudes innerhalb einer Bautiefe von maximal 65 m von der Straßenbegrenzungslinie liegt.
   In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die sich entlang der Köpenicker Straße in einer Bautiefe von 25 m und entlang der Zimmermannstraße in einer Bautiefe von 18 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht an der straßenabgewandten Fassade befinden, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

   (Rechtsgrundlage für beide: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## Sonstige Festsetzung

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung

   (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## Anlage 2: Tabelle Schallpegeldifferenz an Fassaden 2017

Tabelle Schallpegel Gesamtlärm 2017 an straßenabgewandter Fassade bestehender Wohngebäude sowie Differenz zu straßenzugewandter Fassade[60]

| Straße Nr. | Entfernung zur Straßenbegrenzung in m (ca.) | Gesamtlärm 2017 **Fassadenpegel** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **$L_{DEN}$** (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) | | **$L_{NIGHT}$** (Nachtlärmindex | |
| Köpenicker Str | | **Lärmwerte** an straßenabgewandter Fassade **in dB(A)** | **Pegeldifferenz** zu Lärmwerten an straßenzugewandter Fassade | **Lärmwerte** an straßenabgewandter Fassade **in dB(A)** | **Pegeldifferenz** zu Lärmwerten an straßenzugewandter Fassade |
| 174 | 4 | 55,7 | 14 | 47,1 | 13 |
| 176 | 10 | 54 | 13,8 | 45,3 | 13 |
| 177 | 11 | 55,6 | 12,3 | 46,6 | 11,8 |
| 179 | 8 | 54,8 | 14,2 | 48,4 | 11 |
| 182 | 6 | 55,8 | 13,7 | 47,4 | 12,5 |
| 189 | 4 | 55,4 | 15,1 | 47,6 | 13,3 |
| 191 | 4 | 49,3 | 21,3 | 41,7 | 19,1 |
| 202 | 5 | 55,1 | 15,6 | 46,8 | 14,6 |
| 206 | 5 | 53,6 | 15,8 | 44,8 | 14,5 |
| 209 | 7 | 55,2 | 14,1 | 47,1 | 12 |
| 210 | 7 | 55,8 | 13,1 | 47,5 | 11,3 |
| 213 | 17 | 53,5 | 14,8 | 44,6 | 13,6 |
| Zimmermannstr. | | | | | |
| 3 | 8 | 54,3 | 12,5 | 45,9 | 13 |
| 8 | 12 | 56,2 | 9,2 | 48 | 9,7 |
| 10 | 4 | 55,9 | 11,7 | 47,7 | 12,2 |

[60] FIS-Broker Kartenanzeige „Strategische Lärmkarte Fassadenpegel Gesamtlärm L_DEN (Tag-Abend-Nacht) und L_N (Nacht) 2017“ (Umweltatlas)

## Anlage 3: Pflanzliste Bäume – Waldbaumsiedlungsgebiet

**Bäume** (16/18 cm bzw. 18/20 cm Stammumfang)

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna [F] | Eingriffliger Weißdorn |
| Fraxinus exelsior [ES] | Gemeine Esche |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Pinus sylvestris [1] | Waldkiefer (200-225 cm hoch) |
| (Populus tremula) | (Zitter-Pappel) |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Quercus petraea [E] | Traubeneiche |
| Quercus robur [E] | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus laevis [U] | Flatter-Ulme |
| Ulmus minor [U] | Feld-Ulme |

**Hochstämme folgender Obstarten** (14-16 cm Stammumfang)

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Juglans regia | Walnuss |

Ausnahmsweise sonstige Hochstämme aller Obstsorten (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) gem. der textlichen Festsetzung Nr. 6

[1] – Waldbaumsiedlungsgebiet
() – eingeschränkte Verwendung in der freien Natur wegen starker Ausbreitungstendenz
E – Eichenprozessionsspinner
*Aufgrund der möglichen Anfälligkeit für den Eichenprozessionsspinner (Thaumatopoea processionea) sollte auf die Verwendung der beiden Eichenarten auf Spielplätzen, Schul- und Kita-Geländen sowie auf stark von Menschen frequentierten Orten solange verzichtet werden, bis zuverlässige Schutzmaßnahmen greifen.*
ES – Eschentriebsterben
*Das Falsche Weiße Stengelbecherchen (Hymenoscyphus pseudoalbidus) ist Erreger des sogenannten Eschentriebsterbens, das sich durch welkende Blätter an Haupt- und Seitentrieben äußert. Auf die Anpflanzung von größeren Eschenbeständen sollte verzichtet werden.*
F – Feuerbrand
*Der Eingriffliche Weißdorn und die Eberesche sind Wirtspflanzen für den Erreger des Feuerbrands (Erwinia amylovora), der vor allem Kernobstgewächse befällt. Sie sollten nicht in unmittelbarer Nähe von Obstkulturen eingesetzt werden.*
U – Ulmenkrankheit
*Der Ulmensplintkäfer (Scolytus spec.) kann durch Übertragung des Pilzes Ophiostoma novo-ulmi das sogenannte Ulmensterben auslösen. Die Flatter-Ulme ist im Vergleich zu Berg-und Feld-Ulme weniger anfällig. Pflanzungen von Einzelgehölzen oder kleineren Gruppen in weiterer Entfernung von vorhandenen Ulmenvorkommen verringern das Befallsrisiko.*

## Anlage 4: Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften Einzelhandel des Landes Berlin vom 17.01.2020

### 1 - Zentrenrelevante Sortimente

#### 1.1 - Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

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

#### 1.2 - Übrige zentrenrelevante Sortimente

| | |
|---|---|
| 52.41 | Textilien |
| 52.42 | Bekleidung |
| 52.43 | Schuhe und Lederwaren |
| 52.44.2 | Beleuchtungsartikel |
| 52.44.3 | Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten |
| 52.44.4 | Keramische Erzeugnisse und Glaswaren |
| 52.44.6 | Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren |
| 52.44.7 | Heimtextilien3 |
| 52.45 | Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektrotechnische Erzeugnisse |
| 52.48.2 | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel |
| 52.48.5 | Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck |
| 52.48.6 | Spielwaren |
| 52.49.1 | aus dieser Unterklasse: Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen) |
| 52.49.2 | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere |
| 52.49.3 | Augenoptiker |
| 52.49.4 | Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) |
| 52.49.5 | Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software |
| 52.49.6 | Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone |
| 52.49.7 | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör |
| 52.49.8 | Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör |
| 52.49.9 | aus dieser Unterklasse: Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte |
| 52.5 | Antiquitäten und Gebrauchtwaren |

### 2 - Nicht zentrenrelevante Sortimente

| | |
|---|---|
| 50.10.3 | Kraftwagen |
| 50.30.3 | Kraftwagenteile und Zubehör |
| 50.40.3 | Krafträder, Kraftradteile und -zubehör |
| 50.50 | Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge) |
| 52.44.1 | Wohnmöbel |
| 52.44.3 | aus dieser Unterklasse: Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten |
| 52.45.1 | aus dieser Unterklasse: elektrotechnische Erzeugnisse |
| 52.46.1 | Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt) |
| 52.46.2 | Anstrichmittel |
| 52.46.3 | Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör |
| 52.48.1 | Tapeten und Bodenbeläge1 |
| 52.49.1 | Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen) |
| 52.49.8 | aus dieser Unterklasse: Sport- und Freizeitboote und Zubehör |
| 52.49.9 | Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt, ausgenommen Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Organisationsmittel für Bürozwecke, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte |

# Anlage 5: Begriffsbestimmungen zum Einzelhandel

gemäß Anhang III der Ausführungsvorschriften Einzelhandel des Landes Berlin vom 17.01.2020

## Verkaufsfläche

(1) Die Verkaufsfläche umfasst alle zum Zwecke des Verkaufs der Kundschaft zugängliche Flächen, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die von der Kundschaft betreten werden können oder die sie - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dazu gehört auch der Bereich hinter den Kassen, in den die Kundschaft nach Bezahlung der Waren gelangt. Auch für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als Verkaufsfläche. Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie der Kundschaft zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden.

(2) Flächen in demselben Gebäude, auf denen unterschiedliche Waren verkauft werden, sind unter bestimmten Bedingungen als Teile eines einheitlichen Einzelhandelsbetriebs anzusehen und sind damit bei der Berechnung der „Großflächigkeit“ zu berücksichtigen (sogenannte Funktionseinheit von Einzelhandelsbetrieben).Dies ist etwa für die Zusammenrechnung von bautechnisch und in den Betriebsabläufen jeweils eigenständigen Backshops und eines Zeitschriftengeschäfts in ein Lebensmittelgeschäft anzunehmen, nicht dagegen für die Zusammenrechnung eines Getränkefachhandels mit einem Lebensmitteldiscounter in einem separaten Gebäude.

(3) Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt nach diesen Ausführungsvorschriften eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 % der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

(4) Ergänzende Erläuterungen zur Verkaufsflächendefinition und zur Erhebungsmethodik hält das Handbuch Einzelhandelserhebungen Berlin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bereit.

## Sortiment

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten oder -sorten verstanden. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (auch: Hauptsortiment) bestimmt. Die Sortimentsbreite ist die Vielfalt der angebotenen Warengruppen, die Sortimentstiefe wird durch die Auswahl innerhalb der Warengruppen charakterisiert. Das Warenangebot besteht in der Regel aus dem der Branche des Betriebes entsprechenden Kernsortiment sowie einem Randsortiment.

## Randsortiment

(1) Das Randsortiment tritt zum Kernsortiment hinzu und ergänzt dieses durch Waren, die in funktionaler Beziehung und Verwandtschaft mit denen des Kernsortiments stehen (zum Beispiel Beleuchtungsartikel mit Wohnmöbeln, nicht dagegen Fahrräder mit Bau- und Heimwerkerbedarf). Nur unter Beachtung dieser funktionalen Beziehung greift die Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments auch auf das ihr zuzuordnende Randsortiment über. Bei Sortimentsbeschränkungen sind daher Waren, die sich dem Kernsortiment nicht funktional zuordnen lassen, ausgeschlossen, da sie nicht unter den Begriff Randsortiment fallen.

(2) Das Randsortiment ist dem Kernsortiment nach Umfang und Bedeutung deutlich untergeordnet. Merkmale der Unterordnung sind vor allem der jeweilige Anteil an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes.

(3) Ausgangspunkt für die Begrenzung des Umfangs der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche ist unter anderem die Rechtsprechung zum Begriff Randsortiment. Da zentrenrelevante Randsortimente gegenüber einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment in der Regel eine höhere Flächenproduktivität aufweisen, kann mit zentrenrelevanten Randsortimentsangeboten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche ein deutlich höherer Anteil am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes erwirtschaftet werden (die Umsätze durch gegebenenfalls noch zusätzlich vorhandene nicht zentrenrelevante Randsortimentsangebote noch nicht mitgerechnet). Bei höheren Randsortimentsanteilen würde es sich nach den von der Rechtsprechung definierten Kriterien aufgrund des mangelnden Charakters der Unterordnung nicht mehr um ein Randsortiment handeln.

## Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass sie

viel Kundschaft anziehen,

einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben,

häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und

überwiegend ohne Pkw transportiert werden können,

die Angebotsstrukturen der städtischen Zentren Berlins prägen oder künftig zur Entwicklung der Zentren stärker als bisher in den Zentren angesiedelt werden sollen.

Zentrenrelevant sind die in der Sortimentsliste genannten Warengruppen (Anhang, Anlage4).

## Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Sortimentsliste, Anhang I, Nummer 1.1) sind zentrenrelevante Sortimente, die dem täglichen Bedarf dienen. Wegen des kurzfristigen Beschaffungsrhythmus sollen diese Waren möglichst wohnortnah in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere den Nahversorgungszentren, zur Verfügung stehen.