

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung -

Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches

zum

Bebauungsplan XXIII-4c

**für die Grundstücke
An der Schule 31-37, Pestalozzistraße 15-30
und Landsberger Straße 13, 14 sowie einer
Teilfläche der Straße An der Schule**

**im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Mahlsdorf**

Februar 2018

Inhalt

I	Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Verkehrerschließung	8
2.6	Technische Infrastruktur/ Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz	8
2.7	Denkmalschutz	9
2.8	Altlasten	10
2.9	Vorbeugender Brandschutz	10
2.10	Artenschutz	10
3.	Planerische Ausgangssituation	11
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LEP B-B, FNP in seiner Funktion als Raumordnungsplan)	11
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne	12
3.4	Stadtentwicklungsplanungen	14
4.	Sektorale Bereichsentwicklungsplanung	18
4.1	Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	18
4.2	angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	19
4.3	Planfeststellungen	21
5.	Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	21
II	Planinhalt und Abwägung	23
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)	23
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	23
3.	Begründung der Festsetzungen	24
3.1	Art der baulichen Nutzung	24
3.2	Maß der baulichen Nutzung	25
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	26
3.4	Straßenverkehrsfläche	26
3.5	Immissionsschutz / Klimaschutz	27
3.6	Grünfestsetzungen	31
3.7	Hinweise (Pflanzliste)	33
3.8	Außerkräfttreten bisheriger Vorschriften Fehler! Textmarke nicht definiert.	

4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)	34
III	Auswirkungen der Planung.....	36
1.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	36
2.	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	37
3.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	37
IV	Verfahren	37
1.	Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB.....	37
2.	Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt	38
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.....	38
4.	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	38
V	Rechtsgrundlagen	42
VI	Textliche festsetzungen.....	44

I PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGS- ÜBERLEGUNGEN

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan ist Teil des seit 1992 im Verfahren befindlichen Bebauungsplans XXIII-4 für das Gelände zwischen Pestalozzistraße, Landsberger Straße, Straße Alt-Mahlsdorf und Straße An der Schule im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf. Die aktuellen Entwicklungen wie der geplante Schulneubau, die beabsichtigte Sicherung des Baufachmarktes und die geplante Ansiedlung eines Möbelfachmarktes südlich der B 1/5, deren Auswirkungen und die geplante verkehrliche Entlastung der Hönower Straße gaben Anlass, die Planungsziele des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes zu überprüfen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zum Schutz des Ortsteilzentrums Mahlsdorf, einer komplexen Verkehrslösung Mahlsdorf, die zur Beseitigung struktureller Netzprobleme und zur Entlastung von Wohngebieten beitragen soll, der Verbindungsstraße zwischen Landsberger Straße und Straße An der Schule und der Bewältigung potenzieller Nutzungskonflikte ist das Bebauungsplanverfahren weiterhin erforderlich.

Das Planverfahren wurde auf Grund der Größe des Plangebietes, der geplanten und vorhandenen Nutzungsarten und der daraus resultierenden unterschiedlichen Problembewältigung in drei selbstständige Bebauungspläne aufgeteilt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans XXIII4c ergibt sich hinsichtlich der Planungsziele keine Änderung. Für das Plangebiet soll weiterhin allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die vorhandene Kindertagesstätte als Gemeinbedarfsstandort gesichert und die Voraussetzungen für die Umsetzung der Verkehrslösung Mahlsdorf geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist ein Verfahren der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch durchgeführt.

Der Bebauungsplan XXIII-4c ist erforderlich, um im Sinne des § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung

Stadträumliche Einbindung:

Das ca. 4,5 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb des östlichen Berliner Bezirks Marzahn-Hellersdorf, im östlichsten Ortsteil Mahlsdorfs, welcher direkt an die brandenburgischen Gemeinden Hoppegarten und Neuenhagen bei Berlin angrenzt. In westlicher und nordwestlicher Richtung grenzt der Ortsteil Mahlsdorf an die ebenfalls im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gelegenen Ortsteile Kaulsdorf und Hellersdorf. Im Süden grenzt Mahlsdorf an den Ortsteil Köpenick des Bezirks Treptow-Köpenick. Der Alexanderplatz liegt ca. 16 km westlich und der Flughafen Berlin Brandenburg ca. 20 km südlich vom Plangebiet entfernt.

In ca. 470 m Entfernung verläuft südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Bundesstraße 1/5, die eine wichtige überörtliche Ost-West-Verbindung darstellt. Nördlich des Plangebiets verläuft ein Streckenabschnitt der Deutschen Bahn für Nah- und Fernverkehr.

Gebietsentwicklung:

Das Plangebiet war bis in die 1990er Jahre relativ locker bebaut. Hier befand sich bis 2010 auf den Grundstücken Nr. 19 bis 21 eine Gärtnerei. Die Grundstücke wurden mit sechs 2-

geschossigen Stadtvillen in einem Zuge bebaut. Auch auf weiteren Grundstücken wurden nach 1990 Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Lediglich die Grundstücke Pestalozzistraße 17 und 18 werden noch als Gartenland genutzt.

Nördlich des Plangebietes setzt sich das Siedlungsgebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern fort. Südlich der Plangebietsgrenze wurde 1994 ein Holzfachmarkt (Holz Possling) an der Landsberger Straße errichtet. Die westlich an den Holzfachmarkt angrenzende Fläche an der Straße An der Schule ist unbebaut und liegt brach. Hier hat sich im Laufe der Jahre ein Bestand aus Wiesen, Gebüsch und Bäumen entwickelt.

Direkt an der Bundesstraße 1 auf den ebenfalls vorher unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Kreuzungsbereich zur Landsberger Straße entstand im Jahr 1998 ein ca. 130.000 m² großes Gewerbegebiet, welches durch viergeschossige Zeilenbauten sowie zwei- bis dreigeschossige Bürogebäude und Gewerbehallen geprägt ist.

Südlich des Plangebiets entstanden nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls gewerblich genutzte Hallen- und Lagergebäude, ein Lebensmitteldiscounter und eine Spielhalle.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des B-Planes XXIII-4c erstreckt sich über die Grundstücke Pestalozzistraße 15 – 31, Landsberger Straße 13, 14 und Straße An der Schule 31 bis 37.

Eigentumsverhältnisse

Grundstück	Nr.	Flurstücksnummer	Eigentümer	Fläche (m ²)
Str. An der Schule	37	90	privat	168
		91		916
Str. An der Schule	35	92	privat	157
		93		990
Str. An der Schule	33	94	privat	127
		95		428
		96		176
Str. An der Schule	31	97	privat	33
		98		693
		99		242
Pestalozzistraße	30	100	privat	858
Pestalozzistraße (KITA)	29	101	Land Berlin	1.654
Pestalozzistraße	28	421	privat	746
Pestalozzistraße	27	104	privat	1.165
Pestalozzistraße	27a	106	privat	1.321
Pestalozzistraße	27b	422	privat	909

Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Grundstück	Nr.	Flurstücksnummer	Eigentümer	Fläche (m²)
Pestalozzistraße	26	111	privat	1.624
		109		41
Pestalozzistraße	26b	110	privat	854
Pestalozzistraße	26c	107, 108	privat	720
Pestalozzistraße	25	113	privat	574
Pestalozzistraße	25a	445	privat	611
Pestalozzistraße	25b	446	privat	574
Pestalozzistraße	24	317	privat	522
Pestalozzistraße	23a	323	privat	655
		324		158
		325		94
Pestalozzistraße	23b	318	privat	1.076
Pestalozzistraße	23	326	privat	771
Pestalozzistraße	22	331	privat	263
Pestalozzistraße	22a	332	privat	395
Pestalozzistraße	22b	327	privat	38
		328		56
		329		273
Pestalozzistraße	22c	330	privat	500
Pestalozzistraße	21	217	privat	879
Pestalozzistraße	20	219	privat	1.041
Pestalozzistraße	20a	222	privat	1.041
Pestalozzistraße	20b	221	privat	1.021
Pestalozzistraße	20c	220	privat	1.039
Pestalozzistraße	20d	218	privat	963
Pestalozzistraße	19	66	privat	1.073
Pestalozzistraße	19a	64	privat	1.049
		65		115
Pestalozzistraße	19b	62	privat	115
		63		1.046
Pestalozzistraße	19c	61	privat	1.073
Pestalozzistraße	17-18	67	Landesgrundvermögen	3.617
Pestalozzistraße	16	215	privat	649

Grundstück	Nr.	Flurstücksnummer	Eigentümer	Fläche (m²)
Pestalozzistraße	16a	214	privat	628
Pestalozzistraße	15B-H	71	privat	1.450
Landsberger Str.	14	70	privat	798
Landsberger Str.	13	69	Landesgrundvermögen	1.200
			gesamt:	39.336

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Bestand:

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Bebauung erstreckt sich entlang der Pestalozzistraße und in einer zweiten Baureihe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Pestalozzistraße 29 eine Kindertagesstätte in einem eingeschossigen Siedlungshaus. Im östlichen Teil sind die Grundstücke Nr. 17 und 18 noch gärtnerisch genutzt.

Baustruktur der Umgebung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des Siedlungsgebietes Mahlsdorf-Nord. Im Norden und Osten grenzen ebenfalls Siedlungsgebiete ähnlicher Ausprägung an. Westlich des Plangebietes befindet sich in Nachbarschaft das Ortsteilzentrum Mahlsdorf an der Hönower Straße. Diese ist auch durch überwiegende Einzelhausbebauung mit ein bis drei Geschossen gekennzeichnet. Südlich und südöstlich grenzen Gewerbegebiet und tw. unbebaute Flächen an, die sich bis zur Straße Alt-Mahlsdorf (Bundesstraße 1/5) erstrecken.

Nutzungs- und Freiraumstruktur:

Das Siedlungsgebiet von Mahlsdorf, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, ist von Landschaftsräumen unterschiedlicher Ausprägung und Qualität umgeben. Östlich des Plangebietes bildet die Landesgrenze eine starke siedlungsstrukturelle Zäsur und teilt das Gewerbegebiet auf der brandenburgischen Seite von dem Ein- und Mehrfamilienhausgebiet auf der westlichen Berliner Seite.

Die beiden jeweils westlich und östlich (außerhalb des Geltungsbereiches) des Plangebietes bestehenden Freiflächen werden laut Berliner Umweltatlas (Grün- und Freiflächennutzung 2010) als unbebaute und nicht versiegelte Brachflächen mit Mischbestand aus Wiesen, Gebüsch und Bäumen qualifiziert.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet des Bebauungsplans XXIII-4c befindet sich innerhalb des Bereichs des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan XXIII-4, welcher zur Beschleunigung der städtebaulichen Entwicklung in drei selbständige Bebauungspläne XXIII-4a, XXIII-4b und XXIII-4c geteilt wurde. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Für die Beurteilung von Vorhaben ist der § 34 BauGB maßgeblich. Die geplante Wohnnutzung fügt sich gemäß § 34 Abs.1 BauGB hinsichtlich der Art der Nutzung durchaus ein und

ist zulässig. Die Umsetzung der Verkehrslösung mit der Verbreiterung des Straßenraumes der Straße An der Schule erfordert die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen unter Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen, so dass die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich ist. Ebenfalls soll die vorhandene Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte langfristig gesichert werden.

2.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Landsberger Straße, die an der südlich gelegenen Straße Alt-Mahlsdorf/Bundesstraße 1 beginnt. Die Landsberger Straße ist zwischen Donizettistraße und Bundesstraße 1/5 als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) klassifiziert. Die weiteren Bestandteile dieser Straße gehören nicht zum übergeordneten Straßennetz Berlins. Die Straße Alt-Mahlsdorf, welche als Verkehrsverbindung der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) die brandenburgische Gemeinde Hoppegarten im Osten mit den Berliner Ortsteilen Mahlsdorf, Kaulsdorf, Biesdorf im Westen verbindet, stellt als Bundesstraße 1/5 zugleich eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen dar. Sie führt in westlicher Richtung über die Frankfurter Allee, den Alexanderplatz, den Potsdamer Platz und die Hauptstraße an die Anschlussstellen der Autobahnen 100 und 103 in Richtung Westen. In Richtung Osten verbindet die Bundesstraße 1/5 das Gebiet direkt mit der Autobahn 10 entlang des Berliner Rings.

Über die Straße Alt-Mahlsdorf im Süden und die Pestalozzistraße in Norden besteht ausgehend von der Landsberger Straße eine direkte Verbindung zur westlich vom Plangebiet liegenden Hönowener Straße, welche im StEP Verkehr als Verkehrsverbindung der Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) ausgewiesen ist. Diese Verbindung erfolgt über die Straße An der Schule, die auch direkt westlich an das Plangebiet grenzt und im Kreuzungsbereich mit der Pestalozzistraße nach Westen zur Hönowener Straße führt. Die Straße An der Schule ist zwar an die B 1/5 (Alt-Mahlsdorf) angebunden, ist aber nicht durchgängig bis zur Südgrenze des Plangebietes ausgebaut. Die Pestalozzistraße führt als Einbahnstraße von der Landsberger Straße in Richtung Westen zur Straße An der Schule.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebiet über die Buslinie 398 (S-Bhf. Mahlsdorf <> U-Bhf. Elsterwerdaer Platz) an der Haltestelle Landsberger Straße/Gewerbegebiet zu erreichen. Der in ca. 750 m nördlich gelegene S-Bahnhof Mahlsdorf ist zudem Anschlusspunkt für die Buslinien 195, 197, 395, die Straßenbahnlinie 62 sowie der S-Bahnlinie 5. Auch für die geplante Straße An der Schule ist die Führung von Omnibusverkehr vorgesehen.

Für den Straßenabschnitt der Landsberger Straße zwischen der Straße Alt-Mahlsdorf und dem Plangebiet stehen für den Radverkehr beidseitig Radwege zur Verfügung.

2.6 Technische Infrastruktur/ Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz

Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt über Leitungen (Ø 400, im weiteren Verlauf geteilt in Ø 300 und Ø 100) der Berliner Wasserbetriebe in der Landsberger Straße.

Entwässerung

Die Schmutzentwässerung erfolgt über Schmutzwasserkanäle deren Vorflut der Schmutzwasserkanal in der Landsberger Straße bzw. im Hultschiner Damm ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine geordnete Regenentwässerung vorhanden. Die vorliegenden Regenentwässerungskonzepte der Berliner Wasserbetriebe sehen derzeit eine Ableitung des Niederschlagswassers über Kanäle in den Wernergraben bzw. in einen geplanten Regenwasserkanal in der Straße An der Schule vor.

Gasversorgung

Das Gebiet ist an die Gasversorgung über eine bestehende Hochdruckleitung (> 4 bar) in der Landsberger Straße angeschlossen. In der Straße an der Schule befindet sich eine Niederdruckleitung (< 0,1 bar) für die Versorgung der westlich der Straße gelegenen Wohnhäuser.

Hinweis: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitung mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung und zu pflanzendem Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung des jeweiligen Baums zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Stromversorgung

Für die Versorgung des Plangebietes bestehen Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen.

Hinweis: Die Richtlinie zum Schutz von Kabel- und Freileitungsanlagen und die Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH sind genau zu beachten.

Fernwärme

Es besteht keine Anbindung an das Fernwärmenetz.

Telekommunikation

Leitungen für Telekommunikation sind in der Pestalozzistraße vorhanden.

Löschwasserversorgung

Nach Aussage der BWB ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz im Rahmen der vorhandenen Kapazität vorgesehen. Bei weiteren geplanten Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit den BWBen erforderlich.

2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut Denkmalbestandskartierung des Landesdenkmalamts Berlin (zuletzt aktualisiert am 16.04.2013) keine eingetragenen Bau-, Boden-, Gartendenkmale oder Denkmalbereiche. In der Umgebung sind aber verschiedene Baudenkmäler vorhanden, die die ehemals vorwiegend landwirtschaftliche und dörfliche Prägung des Gebiets baulich dokumentieren.

Ca. 300 m nördlich existiert im Bereich an der Schule, Hummelstraße und Donizettstraße die zwischen 1904 bis 1908 in zwei Bauabschnitten errichtete Gemeindeschule Mahlsdorf (heutige Friedrich-Schiller-Schule), welche gemeinsam mit der dazugehörenden Turnhalle als Gesamtanlage (Obj.-Nr. 09045340) unter Denkmalschutz steht. Die daran unmittelbar angrenzenden und zwischen 1903 und 1910 fertig gestellten Wohngebäude sind gemeinsam mit den Gebäuden der Friedrich-Schiller-Schule als Denkmalensemble (Obj.-Nr. 09045337) unter Schutz gestellt.

Ca. 450 m südlich vom Geltungsbereich entfernt, befindet sich an der Schule 89 eine um 1870 fertig gestellte Scheune (Obj.-Nr. 09045341). In unmittelbarer Nähe dazu besteht an der Straße Alt-Mahlsdorf 101 eine um 1890 errichtete Schmiede (Obj.-Nr. 09045336).

Weiter westlich, ca. 400 m vom Geltungsbereich entfernt, befindet sich ein an der Hönower Straße 14 gelegenes Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude (Obj.-Nr. 09045352), welches um 1850 fertig gestellt und 1900 umgebaut wurde. An der Straße Alt-Mahlsdorf 33-34 befindet sich ein im Jahr 1792 errichteter und unter Denkmalschutz stehender Postmeilenstein (Obj.-Nr. 09045335). Weitere Denkmäler in der Nähe des Plangebiets sind u.a. ein Wohnhaus mit Stall, Scheune und Toranlage (Obj.-Nr. 09045362) am Hultschiner Damm 359 und 361, der um 1800 erbaute Gutspark Mahlsdorf (Obj.-Nr. 09046089) sowie die um 1250 errichtete Dorfkirche Mahlsdorf (Obj.-Nr. 09045351).

2.8 Altlasten

Der Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31) kennzeichnet den Bereich des südlich gelegenen Gewerbegebietes mit dem Hinweis „Schadstoffbelastete Böden“ (Altlastenverdachtsfläche Nr. 8253). Im Plangebiet selbst sind keine Altlastverdachtsflächen vorhanden.

2.9 Vorbeugender Brandschutz

Hinweis: Bei der Anpflanzung zusätzlicher Bäume müssen speziell als Rettungsfenster durch die Bauaufsichtsbehörde ausgewiesene Gebäudeöffnungen für Rettungsmaßnahmen über tragbare Leitern der Feuerwehr als Ersatz für den 2. baulichen Rettungsweg auch zukünftig genutzt werden können.

Folgende Merkblätter sind aufgrund der geplanten Bebauung in den hinteren Grundstücksflächen zu beachten:

- Brandschutz auf Baustellen,
- Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis,
- Pflege und Betreuung,
- Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken,
- objektbezogene Beratungen (des Vorbeugenden Brand- und Gefahrenschutzes).

2.10 Artenschutz

In Bezug auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ein Umweltbericht für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Zum Artenschutz wurden folgende Aussagen des Umwelt- und Naturschutzamtes im Bereich des Planungsgebietes getroffen:

Biotopausstattung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das für den Ortsteil Mahlsdorf typische Siedlungsgebiet mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung. Durch Teilung der Grundstücke und Bebauung erfolgte in den letzten Jahren bereits eine Verdichtung des Gebietes. Jedoch sind die typischen Siedlungsgärten mit älterem Baumbestand, aber auch Zierrasen und -hecken noch vorhanden.

Fauna, Vorkommen geschützter Arten

Folgende Tierarten sind zu erwarten:

- Brutvögel [Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Buntspecht, Dorngrasmücke, Elster, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünfink, Kleiner, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Star, Waldlaubsänger, Zilpzalp (besonders geschützt gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchst. B, bb) BNatSchG];
- Kleinsäuger [Braunbrüstigel, Maulwurf, Eichhörnchen (geschützt nach BArtSchV) und nicht geschützte Vertreter (Mäuse, Wanderratte, Feldhase, Wildkaninchen, Rotfuchs)];
- Fledermäuse (sollten im Gebiet Altbäume mit Höhlungen vorhanden sein, können sie verschiedenen Fledermausarten dienen). Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten gem. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG;
- Insekten (Schmetterlinge, Hummeln, Solitärbiene, Libellen, Heuschrecken und Grillen).

Es wird eingeschätzt, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden, da durch den Bebauungsplan das vorhandene Siedlungsgebiet mit seinen typischen Vegetationsstrukturen (Laub- und Nadelbäume, Obst-, Gemüse- sowie Ziergärten) hauptsächlich im Bestand gesichert wird.

Eine weitergehende gutachterliche Untersuchung von Flora und Fauna wird daher nicht für erforderlich gehalten.

Im Rahmen der Durchführung von Bauvorhaben sind dennoch die Bauzeitenregelungen zu beachten.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung (LEP B-B, FNP in seiner Funktion als Raumordnungsplan)

Für die Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplans ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des §3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) (GVBl. S. 182).

Laut Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S.182) ist das Plangebiet gemäß Festlegungskarte 1 für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg dem östlichen Rand des „Gestalttraums Siedlung“ zugeordnet, welcher in östlicher Richtung auf dem Gebiet der Gemeinde Hoppegarten in als „Freiraumverbund“ gekennzeichnete Flächen übergeht.

Das Plangebiet ist gemäß der Festlegungskarte 2 des LEP B-B keinem städtischen Kernbereich zugeordnet. Städtische Kernbereiche im weiteren Umfeld liegen in der brandenburgischen Gemeinde Neuenhagen bei Berlin (Umfeld Bahnhof/Zentrum) sowie in den Berliner Ortsteilen Biesdorf (Elsterwerdaer Platz) und Marzahn (Marzahner Promenade).

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362), befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans unmittelbar nördlich einer überörtlichen Grünverbindung (in symbolhafter Breite als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt), die von der Landesgrenze zum Ortskern Mahlsdorf verläuft. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist als Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) und der westliche Rand an der Straße An der Schule ist als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) dargestellt. Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet.

Westlich des Geltungsbereiches ist eine Hauptverkehrsstraße dargestellt, die nach Fertigstellung Teile der jetzigen übergeordneten Straßenverbindung Hönower Straße ersetzen soll (siehe StEP Verkehr).



Ausschnitt FNP 2016

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das Landschaftsprogramm (LaPro, einschließlich Artenschutzprogramm) vom 29.7.1994, zuletzt ergänzt mit der Bekanntmachung vom 28.6.2006 (ABl. Nr. 32 vom 7.7.2006, S. 2350), konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Berliner Naturschutzgesetzes und legt die zur Umsetzung notwendigen Maßnahmen flächendeckend für Berlin fest.

Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz:

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B der Wasserwerke Wuhlheide/Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11.10.1999 müssen eingehalten werden. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten. Das Plangebiet ist als Fläche für „Siedlungsgebiet“ eingestuft, teilweise als nicht kanalisiertes Siedlungsgebiet.

Für Siedlungsgebiete sieht der Teilplan Naturhaushalt / Umwelt folgende Maßnahmen vor:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen,
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes,
- dezentrale Regenwasserversickerung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme.

Die als Siedlungsgebiet gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich als „nicht kanalisiertes Siedlungsgebiet“ dargestellt. Für diese Flächen sind zudem folgende Maßnahmen gefordert:

- Kanalisierung des Schmutzwassers,
- Versickerung des Regenwassers,
- Kanalisierung des Regenwassers nur in begründeten Einzelfällen.

Des Weiteren ist das Plangebiet Bestandteil des "Vorranggebiets Klimaschutz". Innerhalb dieses Vorranggebiets sind folgende Maßnahmen gefordert:

- Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelung.

Teilplan Biotop- und Artenschutz:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Teilplan Biotop- und Artenschutz in „siedlungsgeprägten Räumen“ und wird darin in einem „Obstbaumsiedlungsbereich“ dargestellt. Für diesen Teilbereich werden u.a. gefordert:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente,
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestands,
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
- Einfügen von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur,
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen und artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung.

Unter dem Punkt „Artenreservoir / Verbindungsbiotope“ wird für den südlich des Plangebietes liegenden Bereich die "vorrangige Entwicklung der Verbindungsfunktion für sonstige Arten" (Grünzüge, Bahnböschungen, breite unbefestigte Straßenränder) als Maßnahme formuliert. Dieses eingezeichnete Verbindungsbiotop für sonstige Arten ist darüber hinaus mit der Maßnahme „Umwandlung, Neuschaffung, Renaturierung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverbund“ gekennzeichnet.

Jeweils östlich und westlich des Plangebiets verbindet dieses Verbindungsbiotop für sonstige Arten zwei weitere Flächen, die als Verbindungsbiotop für „Arten der Gewässerränder und Böschungen von Spree, Kanälen, Fließen und Gräben“ vorrangig entwickelt werden sollen. Für das westlich verlaufende Verbindungsbiotop wird ebenfalls die Maßnahme „Umwandlung, Neuschaffung, Renaturierung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverbund“ formuliert.

Teilplan Erholung und Freiraumnutzung:

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als Wohnquartier zur Verbesserung der Freiraumsituation mit der Dringlichkeitsstufe IV dargestellt. Als Entwicklungsziele zur Erhöhung und Verbesserung vorhandener Freiräume werden benannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume,
- Verbesserung zur Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Der unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet angrenzende Bereich wird als „Grünfläche / Parkanlage“ ausgewiesen. Als Maßnahmen werden genannt:

- Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten,
- Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Teilplan Landschaftsbild:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Teilplan Landschaftsbild in „siedlungsgeprägten Räumen“ und wird darin in einem „Obstbaumsiedlungsbereich“ verortet. Zusätzlich zu den bereits im Teilplan Biotop- und Artenschutz benannten Maßnahmen werden weitere genannt:

- Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit ihren typischen Gestaltungselementen,
- Wiederherstellung von historischen Alleen,

- Erhalt und Entwicklung prägender Straßenbaumstände und unbefestigter Straßenrandstreifen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Westlich des Plangebietes ist ein historischer Siedlungskern mit der Maßgabe Erhalt und Entwicklung von städtischen und siedlungsgeprägten Strukturelementen.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1 StEP Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) dient als Planungsgrundlage der künftigen gesamtstädtischen Verkehrspolitik und berücksichtigt dabei gleichermaßen teilräumliche Besonderheiten und die Stadtgrenzen überschreitenden Bezüge nach Brandenburg (Beschluss am 29. März 2011 durch den Berliner Senat). Ziele sind die Gewährleistung einer zukunftsfähigen Mobilität, die Qualitätssicherung im Verkehrsgeschehen, Verbesserung der Stadt- und Lebensqualität sowie die Berücksichtigung der Interessen der Wirtschaft.

Die direkt östlich an das Plangebiet angrenzende Landsberger Straße, die als Erschließungsstraße für das Ein- und Mehrfamilienhausgebiet dient, ist sowohl in der Karte „Übergeordnetes Straßennetz Bestand 2011“ als auch „Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025“ als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) zwischen Donizettistraße und Bundesstraße 1/5 dargestellt.

Ca. 470 m südlich des Plangebiets verläuft die Straße Alt-Mahlsdorf, welche sowohl in der Karte „Übergeordnetes Straßennetz Bestand 2011“ als auch „Übergeordnetes Straßennetz Planung 2025“ als Verkehrsverbindung der Stufe I (großräumige Straßenverbindung) dargestellt ist. Diese verbindet die brandenburgische Gemeinde Hoppegarten im Osten mit den Berliner Ortsteilen Mahlsdorf, Kaulsdorf, Biesdorf im Westen und ist als Bundesstraße 1/5 zugleich eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen der Stadt.

Der Straßenverlauf der neuen Straßenverbindung zur Entlastung der engeren Ortslage Mahlsdorf gemäß STEP Verkehr verläuft über den Knotenpunkt Hönowe Straße/Pestalozzistraße – Pestalozzistraße/Straße An der Schule Richtung Süden, quert die B 1/5 am Knotenpunkt mit der Straße An der Schule, um in südlicher Richtung am Gut Mahlsdorf wieder in den Hultschiner Damm einzubinden. Der Hultschiner Damm soll südlich dieses Knotenpunktes und die Hönowe Straße nördlich der Pestalozzistraße jeweils verbreitert werden, um sowohl die Straßenbahn als auch den übergeordneten Kfz-Verkehr sowie separate Radverkehrsanlagen aufnehmen zu können. Im STEP Verkehr ist weiterhin die Verlängerung der Straßenbahntrasse entlang der Hönowe Straße von der Treskowstraße bis zum Bahnhof Mahlsdorf und die Bildung eines direkten Umsteigepunktes zwischen den öffentlichen Verkehrsmitteln Straßenbahn, S- und Regionalbahn und Bus bis 2025 enthalten

Die Verkehrslösung Mahlsdorf sieht den Ausbau der Straße An der Schule im Bereich des Plangebietes in einer Breite von ca. 21 m vor. Geplant sind zwei Fahrspuren, zwei Fahrradstreifen, beidseitig Grünstreifen und Gehwege. Diese Ausbaubreite wird von der B 1/5 bis zum Knoten an der Pestalozzistraße vorgesehen, bevor die Straße An der Schule nach Westen in Richtung Hönowe Straße geführt wird. Zur Umsetzung dieser Planung ist es erforderlich, private Grundstücksflächen anzukaufen. Dies betrifft die Grundstücke Straße An der Schule Nr. 33, 35 und 37.

Als Maßnahmen für das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs soll der nördlich gelegene und bisher lediglich als S-Bahnhof genutzte Bahnhof Mahlsdorf bis zum Jahr 2025 zusätzlich als Haltebahnhof für den Regionalbahnverkehr ausgebaut werden.

3.4.2 StEP Industrie und Gewerbe

Der "Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe - Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin" (StEP Industrie und Gewerbe) wurde am 25. Januar 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Der StEP stellt u.a. die künftigen Schwerpunkte der gewerblichen Entwicklung in Berlin dar, beschreibt Qualitäten und Potenziale der Industrie- und Gewerbeflächen, formuliert Maßnahmen zur Standortentwicklung und benennt Prioritäten der Inanspruchnahme neuer Standorte sowie infrastruktureller Vorleistungen. Mit dem im StEP Industrie und Gewerbe integrierten Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich werden diejenigen Standorte definiert, die aufgrund ihrer Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung in Berlin gesichert werden sollen.

Das Gewerbegebiet, das sich südlich des Plangebietes befindet, wird im StEP als „gewerbliche Baufläche des FNP“ ausgewiesen. Die westlich entlang der Bundesstraße angesiedelten Gewerbebetriebe sind als Standort für Fachmarkttagglomeration gemäß StEP Zentren 3 gekennzeichnet. Für die südlich des Plangebiets und der Bundesstraße 1/5 liegenden Flächen wird als Maßnahme eine „vorrangige Inanspruchnahme“ formuliert. Durch die nach Ost-West verlaufende Bundesstraße 1/5 (Verkehrsverbindung der Stufe I) befindet sich das Plangebiet an einer wichtigen Nahtstelle zwischen dem Land Brandenburg und dem Land Berlin. Innerhalb des „Modells der räumlichen Entwicklung des gewerblichen Bereichs“ wird für diesen Bereich die „Stärkung der funktionalen Verflechtung zwischen Stadt und Umland“ formuliert.

3.4.3 StEP Zentren 3

Der „Stadtentwicklungsplan Zentren 3“ vom 12. April 2011 (zweite Fortschreibung) beinhaltet Konzepte und Leitlinien zur Zentrenentwicklung und Einzelhandelssteuerung. Wichtige stadtentwicklungsplanerische Ziele sind dabei die Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren, die Sicherung einer flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet sowie die stadt- und zentrenverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

Nordwestlich des Plangebiets, im Bereich des S-Bahnhofs Mahlsdorf, befindet sich das Ortsteilzentrum „Mahlsdorf (Hönower Str.)“. Die nächsten, in der Zentrenhierarchie übergeordneten Stadtteilzentren liegen in westlicher Richtung im Ortsteil Biesdorf (Elsterwerdaer Platz) oder nördlich im Ortsteil Hellersdorf (Helle Mitte). Das Ortsteilzentrum Helle Mitte stellt gleichzeitig einen Zentrumsbereich dar. Die Gewerbeflächen westlich des Plangebiets zwischen Hönower Straße/Hultschiner Damm und Neuenhagener Straße sind im Zentrenkonzept als Standort für Fachmarkttagglomeration (Bau- und Gartenmarkt- sowie Möbelsortimente) ausgewiesen.

3.4.4 StEP Klima

Mit dem Stadtentwicklungsplan Klima vom 23. Mai 2011 beschloss der Senat von Berlin einen räumlichen Orientierungsrahmen für die gesamtstädtische Planung zur Anpassung an den Klimawandel. Ziel ist es zum einen, die Stadt an den Klimawandel anzupassen und zum anderen, einen wirksamen Klimaschutz voranzubringen und die von den Menschen zu verantwortenden CO₂-Emissionen zu reduzieren. Der StEP Klima definiert in mehreren Handlungsfeldern eine abgestufte, räumlich differenzierte Kulisse für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin.

Der Maßnahmenplan „Bioklima - Grün- und Freiflächen“ formuliert als Maßnahme für den Bereich des Plangebiets, die ausgewiesenen Grün- und Freiflächen zu qualifizieren und anzupassen. Im Maßnahmenplan „Bioklima“ wird das Plangebiet als „übriger Siedlungsraum“ dargestellt. Der südlich angrenzende Bereich wird als prioritärer Handlungsraum mit dem

Zusatz „Siedlungsraum mit überwiegender Arbeitsplatznutzung und aktuell prioritärem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

Der Maßnahmenplan „Grün- und Freiflächen“ beschreibt die östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche zum einen als prioritären Handlungsraum mit Handlungsbedarf für Grün- und Freiflächen und zum anderen als Bereich mit aktuell prioritärem Handlungsbedarf bzgl. Stadtbäumen im Siedlungsraum. Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grün- und Freiflächen sind laut Maßnahmenplan ebenfalls als prioritäre Handlungsräume mit Handlungsbedarf ausgewiesen.

Im Maßnahmenplan „Gewässerqualität und Starkregen“ wird das Plangebiet ebenfalls als „übriger Siedlungsraum“ markiert und der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich als Siedlungsbereich mit hoher Versiegelung dargestellt.

Im „Aktionsplan - Handlungskulisse“ des StEPs Klima grenzt das Plangebiet unmittelbar an einen „Stadtraum mit prioritärem Handlungsbedarf“, mit dem „Handlungsfeld Bioklima“. Der Bereich zwischen Gewerbegebiet und dem Plangebiet wird zusätzlich als „Handlungsfeld Grün- und Freiflächen“ dargestellt.

3.4.5 StEP Wohnen

Im StEP Wohnen (beschlossen am 8. Juli 2014) befindet sich das Plangebiet in keinem prioritären oder nachrangigen Bereich für Neubau- oder Bestandsentwicklung. Südlich der Bundesstraße 1/5 wird ein Standort ausgewiesen, der mittelfristig bis 2020 entwickelt werden soll und gegenwärtig Teilflächen der noch im Verfahren befindlichen Bebauungspläne XXIII - 9a und 9b erfasst.

Der StEP Wohnen dient als Planungsgrundlage für die Neubau- und Bestandsentwicklung von Wohnungen in Berlin bis zum Jahre 2025 und soll Potenzialflächen und prioritäre Entwicklungsräume für den geplanten Neubau und für die Bestandsentwicklung von Wohnungen identifizieren. Grundlagen bilden die Bevölkerungsprognose sowie die abgestimmten Flächenpotenziale für den Wohnungsneubau. Die Karte "Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030" (Karte C1 Stand 10/2012) geht im betreffenden Prognoseräum (1004) von einer Veränderung von +10 bis unter 15 % aus.

3.4.6 StEP Ver- und Entsorgung

Der im Jahr 2007 aktualisierte Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung (StEP Ver- und Entsorgung) dient als Planungsgrundlage für die Erneuerung, Modernisierung und den Ausbau der Anlagen für Ver- und Entsorgung im gesamten Stadtgebiet. Hierzu gehören die Teilbereiche Abwasser, Elektroenergie, Fernwärme-, Wasser- und Gasversorgung sowie Regenwasser. Die einzelnen Aussagen der Teilpläne:

- Im Teilplan Gasversorgung wird das Plangebiet als ein mit Niederdruck-Gas versorgtes Gebiet dargestellt. Im östlichen Teilbereich verläuft von Nord nach Süd eine Gasversorgungsleitung mit der Dimension 800.
- In der Straße An der Schule in Höhe der Hummelstraße (nordwestlich des Plangebietes) befindet sich ein Regenwasserkanal. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken (RHB An der Schule 61).
- Entlang der östlich am Plangebiet verlaufenden Landsberger Straße führt eine Wasserversorgungsleitung (WVL) mit einer Dimension von 300/400.
- Der Teilplan Schmutzwasserableitung verortet das Plangebiet im Einzugsbereich von Hauptpumpwerk (HPW), Überpumpwerk (PW) und Anschlusspumpwerk (APW).
- Die Teilpläne Elektroenergie und Fernwärmeversorgung enthalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Aussagen.

3.4.7 Luftreinhalteplanung

Mit dem Luftreinhalteplan 2011-2017 wurde der bisherige Luftreinhalte- und Aktionsplan für Berlin 2005-2010 fortgeschrieben. Auf der Grundlage einer erneuten Beurteilung der Luftqualität, Trendprognosen für die Jahre 2015 und 2020 und von Analysen der Ursachen hoher Luftbelastungen wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung ist weiterhin der Berliner Straßenverkehr. Dies gilt besonders für die Belastung durch Stickstoffdioxid.

Auf der Grundlage des Luftreinhalte- und Aktionsplans für Berlin 2005-2010 wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt. Ziel aller Maßnahmen war die Verringerung des Schadstoffausstoßes. Die ergriffenen Maßnahmen haben zwischen 2002 und 2009 zusammen mit dem bundesweiten Inkrafttreten verschiedener rechtlicher Abgasbegrenzungen (zum Beispiel des Abgasstandards Euro 5 für Kraftfahrzeuge) und bundesweiten Maßnahmen (zum Beispiel die Förderung der Partikelfilter für Pkw) zur Abnahme des Feinstaubausstoßes um 25 % und des Stickoxidausstoßes um 15 % geführt.

Wie die Trendprognosen zeigen, können die Grenzwerte für die Luftqualität ohne zusätzliche Maßnahmen bis 2015 noch nicht eingehalten werden. Aufgabe der Luftreinhalteplanung ist daher die Entwicklung von Maßnahmen, mit denen die Grenzwerte zur Luftqualität – so weit möglich – dauerhaft eingehalten werden können.

Lokale Maßnahmen müssen aber zumindest dazu führen, dass die Gefahr der Grenzwertüberschreitung verringert wird und das Ausmaß der Überschreitung hinsichtlich Höhe und Dauer reduziert wird.

Die Maßnahmen lassen sich fünf Maßnahmenfeldern zuordnen:

- Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung,
- Verkehr,
- Wärmeversorgung,
- Bausektor,
- Anlagen in Industrie und Gewerbe.

Schon diese sehr unterschiedlichen Maßnahmenfelder zeigen, dass ein Luftreinhalteplan abgestimmtes Handeln mit anderen Planungsbereichen erfordert. Das Maßnahmenfeld Verkehr baut im Wesentlichen auf den Planungen und dem Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsplans Verkehr 2025 auf. Der Sektor Wärmeversorgung ist eng verknüpft mit Maßnahmen und Zielen des Klimaschutzes, die besonders durch die Reduzierung des Wärmebedarfs einen bedeutenden Beitrag zur Emissionsminderung leisten können.

Das Plangebiet ist aktuell lufthygienisch gering belastet, was mit der Stadtrandlage zu begründen ist. Die Prognose des Luftreinhalteplans 2011-2017 (Karte 03.11.3, Ausgabe 2012) beinhaltet Szenarienrechnungen zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmen auf die Luftqualität im Straßenraum. In Bezug auf NO₂ und PM wird bei allen Maßnahmenzenarien an der Landsberger Straße und der Straße An der Schule sowie der Straße Alt-Mahlsdorf (B 1/5) von zukünftigen Jahresmittelwerten von < 38 µg/m³ bzw. < 28 µg/m³ ausgegangen, also sehr niedrigen Werten.

Das Plangebiet liegt laut Flächennutzungsplan nicht im Vorranggebiet Luftreinhaltung.

3.4.8 Lärminderungsplanung

In Berlin ist der Verkehr Hauptverursacher von Lärm. Dies zeigen die strategischen Lärmkarten, die im Jahr 2012 aktualisiert wurden. In Berlin wurde 2009 erstmalig mit dem Lärmaktionsplan 2008 eine gesamtstädtische Konzeption zur Minderung dieser Belastungssitua-

tion aufgestellt. Im Dezember 2014 wurde der Lärmaktionsplan 2013-2018 beschlossen, der Bilanz zieht und die Aktivitäten der letzten Jahre reflektiert. Ebenso wurden die Strategien fortgeschrieben. Hierbei wird vorrangig auf Vorbeugung und Sanierung an der Lärmquelle orientiert.

Die Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr erfolgt sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch für 12 ausgewählte Konzeptgebiete, acht ausgewählte Konzeptstrecken, vier Beispielstrecken und vier „alte“ Modellgebiete. Das Plangebiet bzw. seine anliegenden Straßen sind nicht Teil dieser Gebiete bzw. Strecken und befinden sich auch nicht innerhalb der bestehenden Modellgebiete für die Lärminderung.

Auf Basis der strategischen Lärmkarte sowie auch in Bezug auf den Berliner Lärmleitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017 können die Lärmimmissionen abgeschätzt werden. Im Plangebiet werden Lärmpegel von LDEN \leq 55 dB(A) und L_{Night} \leq 50 dB(A) erreicht. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete voraussichtlich eingehalten bzw. geringfügig überschritten. Insgesamt sind für eine Wohnnutzung ausreichend niedrige Verkehrsgeräuschpegel im Plangebiet gegeben.

4. Sektorale Bereichsentwicklungsplanung

4.1 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

Bezirkliches Zentrenkonzept

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat das überarbeitete Zentrenkonzept für den Bezirk auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses vom 19.11.2013 (BA-Vorlage 586/IV) am 23.01.2014 (DS 1203/VII) als sektorale Bereichsentwicklungsplanung beschlossen.

Die Aufgabe des Zentrenkonzeptes ist es, entsprechend der AV Zentrenkonzepte insbesondere die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten zu stärken. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten. Es enthält auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 3) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten. Das bezirkliche Zentrenkonzept sieht eine grundstücksscharfe Abgrenzung für das Ortsteilzentrum, die Fachmarkttagglomeration und den Fachmarktstandort vor.

Der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende, in Aufstellung befindliche Bebauungsplan XXIII-4b sichert den im Bestand vorhandenen Fachmarkt als einen bezirklichen Fachmarktstandort. Die Steuerung im Umfeld der Bereiche von Fachmarktstandorten soll nach den Vorgaben der Fachmarktkonzeption und des bezirklichen Zentrenkonzepts über Ausschluss-Bebauungspläne erfolgen.

Schulentwicklungsplan

Der aktuelle Schulentwicklungsplan 2013 bis 2017 des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf stellt die Planungen des Bezirkes für die folgenden fünf Jahre dar. Der Schulentwicklungsplan ist eine Fortschreibung des Schulentwicklungsplans 2008 bis 2012 und dessen erster Fortschreibung aus dem Jahr 2010.

Im Bezirk hat sich eine fundamentale Trendwende in der Schulentwicklungsplanung ergeben. Aufgrund wieder steigender Schülerzahlen ist die über 15 Jahre - von Mitte der 1990er Jahre bis 2008 - herrschende Notwendigkeit der Schließung und Zusammenlegung von Schulen der Chance langfristiger Entwicklung einzelner Schulstandorte gewichen.

Aufgrund des langfristigen durchschnittlichen Schüleranteils werden für 90 % der Oberschüler/innen im Bezirk ein Drittel im Gymnasium und zwei Drittel in der Sekundarschule angenommen. Damit wären die Gymnasiumsplätze ausreichend, nicht jedoch die Plätze in Sekundarschulen. Entsprechend der Schulentwicklungsplan 2013 (SEP 2013) beträgt die Kapazität an den vorhandenen Standorten der Sekundarschulen 44 Züge. Für die Abdeckung eines langfristigen Fehlbedarfs von ca. 14 Zügen wären drei zusätzliche Standorte erforderlich. Einer davon ist der Standort im Geltungsbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplans XXIII-4b. Hier ist eine Gemeinschaftsschule mit 4 Zügen geplant.

4.2 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen folgende bereits festgesetzte oder noch im Verfahren befindliche Bebauungspläne an:

Bebauungsplan 10-72

Der Aufstellungsbeschluss für den südöstlich des Plangebiets gelegenen Bebauungsplan erfolgte am 09.05.2013. Er umfasst das Gelände zwischen Bundesstraße 1/5, Landesgrenze Berlin-Brandenburg, Rahnsdorfer Straße, westlich der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 236, 235 und 166, Iglauer Straße und Pilgramer Straße. Ziel ist u.a. die planungsrechtliche Sicherung eines großflächigen Möbelfachmarkts mit ca. 49.000 m² Verkaufsfläche durch die Festsetzung eines Sondergebiets.

Bebauungsplan XXIII - VE1

Der Geltungsbereich des am 09.11.1993 förmlich festgesetzten, vorhabenbezogenen Bebauungsplans XXIII - VE 1 liegt unmittelbar östlich des Plangebiets entlang der Landsberger Straße und umfasst die planungsrechtliche Sicherung des realisierten Büro- und Gewerkeparks Berlin-Mahlsdorf.

Bebauungsplan XXIII - 3

Der Bebauungsplan XXIII - 3 mit dem Geltungsbereich Reichsbahnstraße, Straße An der Schule, Straße Alt-Mahlsdorf und Hönowener Straße wurde am 09.12.2004 förmlich festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs werden u.a. Allgemeine Wohngebiete, ein Mischgebiet, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, öffentliche Grünflächen sowie Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Jugendeinrichtung - Bibliothek“ und „Senioren-Freizeit-Einrichtung“ festgesetzt.

Bebauungsplan XXIII - 3-1 VE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-1VE mit dem Geltungsbereich Hönowener Str. 2/18, Alt-Mahlsdorf 33-36 und An der Schule 66, 82, 84 und 90 erfolgte am 30.03.2010. Die öffentliche Auslegung des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans fand vom 06.05.2013 bis zum 10.06.2013 statt.

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Einzelhandels- und Fachmarktvorhabens auf bis zum Jahr 2012 noch überwiegend zu Lagerzwecken genutzten Flächen.

Bebauungsplan XXIII - 4a und 4b

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne XXIII - 4a und XXIII - 4b liegt innerhalb des noch nicht festgesetzten Bebauungsplans XXIII - 4, für den der Aufstellungsbeschluss am 11.02.1992 erfolgte und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.01.1996 bis 01.02.1996 durchgeführt worden ist. Ziel der Aufteilung des Bebauungsplans XXIII-4 in drei eigenständige Bebauungspläne (XXIII-4a/b/c) ist die Beschleunigung der städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort.

Wesentliche Planungsinhalte des Bebauungsplans XXIII - 4a für das Gelände zwischen der südlichen Grenze des Grundstücks Landsberger Straße 9 und deren westliche Verlängerung, Landsberger Straße, Straße Alt-Mahlsdorf, Straße An der Schule sowie einen Abschnitt der Landsberger Straße sind:

- Sicherung und Festsetzung Gewerbegebiet - Ausschluss Einzelhandel,
- Sicherung der Verbindungsstraße Landsberger Straße und Straße An der Schule,
- Sicherung der Wohn- und Gewerbenutzung An der Schule 79 und 81 und Vermeidung potenzieller Nutzungskonflikte.

Die wesentlichen Planungsinhalte des Bebauungsplans XXIII – 4b mit dem Geltungsbereich der Grundstücke An der Schule 37, Pestalozzistraße 17-29, Landsberger Straße 13, Landsberger Straße, der südlichen Grenze des Grundstücks Landsberger Straße 9 und deren westlicher Verlängerung und Straße An der Schule sowie eines Abschnitts der Landsberger Straße und einer Teilfläche der Straße An der Schule sind:

- Sicherung eines Schulstandortes auf der derzeitigen Brachfläche durch Festsetzung eines Gemeinbedarfsstandortes mit der Zweckbestimmung Schule,
- Bestätigung des bestehenden Betriebes (Holz Possling) und Sicherung der Entwicklungsoptionen durch Festsetzung eines Sondergebietes „Baufachmarkt – Groß- und Einzelhandel“,
- Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage zwischen den Baugebieten und dem nördlich des Geltungsbereichs angrenzenden Wohngebiet,
- Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen (Straße An der Schule) sowie der Verbindungsstraße zwischen Landsberger Straße und Straße An der Schule.

Bebauungsplan XXIII - 8

Der östlich des Plangebiets gelegene Bebauungsplan XXIII - 8 für das Gelände zwischen Landsberger Straße, Friesacker Straße, Lortzingstraße, der südlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Lortzingstraße 64, der Landesgrenze zum Land Brandenburg und der südlichen Grundstücksgrenze der Landsberger Str. 216 wurde am 14.06.2006 förmlich festgesetzt.

Wesentliche Planungsinhalte sind die planungsrechtliche Sicherung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer Gemeinbedarfsfläche für die Regenrückhaltung. In Abgrenzung zum südlichen Gewerbegebiet (B-Plan XXXIII - VE1) und zur Herstellung einer örtlichen Grünraumverbindung zum angrenzenden Landschaftsraum des Landes Brandenburg ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt.

Bebauungsplan XXIII - 9a

Südwestlich befindet sich der Bebauungsplan XXIII - 9a mit dem Geltungsbereich Alt-Mahlsdorf 101-109, Theodorstraße 39-81 und Hultschiner Damm 292-352, das Flurstück 1082 Rahnsdorfer Straße, Ecke Hultschiner Damm sowie eines Abschnitts der Rahnsdorfer Straße. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 30.06.1993, welcher durch den letzten Aufstellungsbeschluss vom 11.01.2011 ersetzt worden ist. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans fand vom 28.03.2011 bis zum 29.04.2011 statt.

Ziele des Bebauungsplans sind die planungsrechtliche

- Sicherung eines Mischgebietes entlang der Bundesstraße 1/5 (Alt-Mahlsdorf),
- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit geringer baulicher Dichte unter Ausnutzung der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten an der Barnim-Hangkante,
- Herstellung einer überörtlichen Biotopvernetzung entlang der Barnim-Hangkante als öffentlich nutzbares Freiflächenpotential,

- Sicherung von Flächen für die geplante Entlastungsstraße „Ortsumfahrung Mahlsdorf“, eines Retentionsbodenfilters zur Reinigung von Straßenabwässern sowie von öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Gebietserschließung.

Bebauungsplan XXIII - 9b

Für den südlich vom Plangebiet entlang der Straße Alt-Mahlsdorf gelegenen Bebauungsplan XXIII 9b mit dem Geltungsbereich Alt-Mahlsdorf 89-100, Pilgramer Straße 305-339 und Theodorstraße 30-82 erfolgte der Aufstellungsbeschluss am 11.01.2011. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans fand vom 26.03.2012 bis zum 27.04.2012 statt.

Ziele des Bebauungsplans sind die planungsrechtliche

- Sicherung eines Mischgebietes entlang der Bundesstraße 1/5 (Alt-Mahlsdorf),
- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit geringer baulicher Dichte unter Ausnutzung der vorhandenen naturräumlichen Gegebenheiten an der Barnim-Hangkante,
- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ als öffentliches Freiflächenpotenzial und zur Herstellung einer überörtlichen Biotopvernetzung entlang der Barnim-Hangkante,
- Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen zur inneren Gebietserschließung sowie der Fläche für eine Kindertagesstätte.

4.3 Planfeststellungen

Planfeststellungsverfahren sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes XXIII-4c derzeit nicht berührt. In Bezug auf ein wahrscheinliches Planfeststellungsverfahren zum Bau bzw. zur Errichtung der Straße An der Schule ist auf den Wohnbestand im Plangebiet Rücksicht zu nehmen. Aktive Schutzmaßnahmen sollten in die Bauplanungsunterlagen (BPU) mit einbezogen werden.

5. Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Das Grundstück des Plangebietes befand sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-4, der durch das Bezirksamt am 11.02.1992 eingeleitet wurde. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes war durch gewerbliche Nutzungen, die sich aufgrund der hervorragenden Erschließung durch die Bundesstraße B 1/5 entwickelt hat, geprägt. In den nördlichen Bereichen entlang der Pestalozzistraße befindet sich ein Wohngebiet. Gleichzeitig befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf, das als Bestandteil der polyzentrischen Stadtstruktur Berlins entwickelt werden soll.

Die aktuellen Entwicklungen, wie der geplante Schulneubau, die beabsichtigte Sicherung des Baufachmarktes und die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes südlich der B 1/5 mit dessen Auswirkungen gaben Anlass, die Planungsziele des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes XXIII-4 zu überprüfen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zum Schutz des Ortsteilzentrums Mahlsdorf, einer komplexen Verkehrslösung Mahlsdorf, die zur Beseitigung struktureller Netzprobleme und zur Entlastung von Wohngebieten beitragen soll, der Umsetzung der geplanten Verbindungsstraße zwischen Landsberger Straße und Straße An der Schule und der Bewältigung potenzieller Nutzungskonflikte ist das Bebauungsplanverfahren weiterhin erforderlich.

Aufgrund der Größe, der geplanten und vorhandenen Nutzungsarten und der daraus resultierenden unterschiedlichen Problembewältigung wurde das Plangebiet in drei selbstständige Bebauungspläne geteilt.

Am Standort des bestehenden Baumarktes soll in diesem Zusammenhang das Planungsziel geändert werden. Dort soll nunmehr kein Gewerbegebiet, sondern ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gesichert werden.

Dazu war die landesplanerische Abfrage an die zuständige Senatsverwaltung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) zur Prüfung der Übereinstimmung mit den Zielen der übergeordneten Planungen nötig. Neben den Planungszielen und der beabsichtigten Teilung wurde ausgeführt, dass die im Flächennutzungsplan (FNP) und Stadtentwicklungsplan Verkehr dargestellte Straße An der Schule als Bestandteil der komplexen Verkehrslösung Mahlsdorf in den Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wird, wie auch die Verbindungsstraße zwischen Landsberger Straße und Straße An der Schule.

Die GL äußerte, dass zu den dargelegten Planungsabsichten keine Widersprüche hinsichtlich der Ziele der Raumordnung bestehen. Auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte mit, dass die Bebauungsplanverfahren aus dem FNP entwickelbar sind und regionalplanerische Festlegungen nicht berührt werden. Ebenso wird den Ergebnissen eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) oder einer beschlossenen Entwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) entsprochen.

Auch bestehen keine Bedenken aus der Sicht dringender Gesamtinteressen Berlins zur Absicht, die Bebauungspläne unter Änderung der ursprünglichen Zielstellung aufzustellen. Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung i.S. von § 7 Abs. 1 AGBauGB sind bei allen drei Bebauungsplänen betroffen. Dies beruht auf der Planung der neuen übergeordneten Straßenverbindung im Zuge der Pestalozzistraße und der Straße An der Schule zwischen den Knotenpunkten mit der Hönower Straße und der Straße Alt-Mahlsdorf sowie durch die Landsberger Straße als Ergänzungsstraße zwischen Donizettistraße und der Bundesstraße 1/5 im übergeordneten Straßennetz Berlins. Wesentliche Änderungen der Planung, die von der Mitteilung abweichen, sind nach § 5 AGBauGB der Senatsverwaltung vor Beschlussfassung anzuzeigen.

Die Teilung und teilweise Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes XXIII-4 wurden 29.10.2013 vom Bezirksamt beschlossen. Die Teilung erfolgte in die Bebauungspläne:

XXIII- 4a

Gelände zwischen der südlichen Grenze des Grundstücks Landsberger Straße 9 und deren westlicher Verlängerung, Landsberger Straße, Straße Alt-Mahlsdorf, Straße An der Schule sowie einem Abschnitt der Landsberger Straße; das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 8,75 ha.

XXIII-4b

Gelände zwischen den südlichen Grenzen der Grundstücke An der Schule 37, Pestalozzistraße 17-29, Landsberger Straße 13, Landsberger Straße, der südlichen Grenze des Grundstücks Landsberger Straße 9 und deren westlicher Verlängerung und Straße An der Schule sowie einem Abschnitt der Landsberger Straße und einer Teilfläche der Straße An der Schule; der Planbereich ist 9,1 ha groß.

XXIII-4c

Der Geltungsbereich besteht aus den Grundstücken An der Schule 31/3, Pestalozzistraße 15 - 30 und Landsberger Straße 13, 14 sowie einer Teilfläche der Straße An der Schule mit einer Gesamtfläche von 4,5 ha.

Der unmittelbar an der Pestalozzistraße gelegene Bereich, der durch die für Mahlsdorf siedlungstypisch bebauten Wohngrundstücke geprägt wird, hebt sich deutlich von den sich

südlich anschließenden großflächigen Grundstücken und Bebauungsstrukturen ab. Entsprechend dem Bestand und der Ausweisung im FNP als Wohnbaufläche W4 und teilweise W3 sollen hier ein allgemeines Wohngebiet und ein Gemeinbedarfsstandort (Kindertagesstätte) gesichert werden. Die Zielsetzungen für diesen Teilbereich sollen beibehalten werden und ebenso die komplexe Verkehrslösung Mahlsdorf Berücksichtigung finden.

II PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XXIII-4c soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Mit den geplanten Regelungen will der Bezirk eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des vorhandenen Wohngebietes gewährleisten und dieses vor negativen Einflüssen schützen. Dabei orientieren sich nicht nur die angestrebten Nutzungen, sondern auch deren Nutzungsmaße an der näheren Umgebung und führen diese fort. Die Schaffung von neuen innerstädtischen Wohnungsangeboten ist eines der wesentlichen Ziele der Berliner Stadtentwicklungspolitik, insbesondere unter Berücksichtigung der wachsenden Stadt Berlin. Der Bebauungsplan XXIII-4c stellt eine Angebotsplanung ohne unmittelbaren Vorhabenbezug dar. Planungsrechtliche Regelungen sollen daher nur insoweit erfolgen, als sie für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, das Wohngebiet und den Gemeinbedarfsstandort „Kindertagesstätte“ planungsrechtlich zu sichern. Im Wohngebiet existieren weitere Verdichtungspotenziale, die verträglich gesteuert werden sollen.

Zur Sicherung der Umsetzung der Verkehrslösung Mahlsdorf mit dem geplanten Neubau der Straße An der Schule soll die Straßenverkehrsfläche entsprechend der vorliegenden Planung festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan trifft die folgenden wesentlichen Festsetzungen:

1. Allgemeines Wohngebiet,
2. Gemeinbedarf "Kindertagesstätte",
3. Öffentliche Straßenverkehrsfläche.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Auf der Grundlage des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB und den Ausführungsvorschriften des Landes Berlin (AV-FNP) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Bebauungsplan XXIII-4c wird die Entwicklungsfähigkeit der beabsichtigten Festsetzungen anhand der Ausführungen zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplanes (AV-FNP) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 8. September 2006 (ABl. S. 3673) beurteilt.

Für das Plangebiet sind im FNP Allgemeine Wohngebiete W 3 und W 4 sowie eine überörtliche Straßenverkehrsverbindung dargestellt.

Sowohl die Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen als auch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes sind direkt aus den Darstellungen des FNPs entwickelbar. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ dient der langfristigen Sicherung des Bestandes inkl. Erweiterungsflächen (kleiner 3 ha).

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Art der Nutzung wird für alle Bauflächen im Plangebiet, ausgenommen das Grundstück Pestalozzistraße 29 der Kindertagesstätte, durch die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO insbesondere unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Wohnnutzung bestimmt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind jedoch auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie u.a. Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke. Die Wohngebietsausweisung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,75 ha und wird räumlich in drei Teilgebiete gegliedert (WA 1 bis WA 3), welche entsprechend der grundlegenden städtebaulichen Ziele abgestufte Nutzungsmaßfestsetzungen aufweisen (vgl. 3.2).

TF 1: Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Das Planungsgebiet ist überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt. Es handelt sich um eine kleinteilige Baustruktur. Die Bebauung erstreckt sich entlang der Pestalozzistraße und in einer zweiten Baureihe in die rückwärtigen Grundstücksbereiche.

Das Gebiet soll auch langfristig der Funktion als Wohnstandort in Abstimmung mit dem StEP Wohnen dienen. Des Weiteren soll ein kleiner Beitrag zur Unterstützung der Entwicklung von neuen Wohnungen im Ortsteil, insbesondere unter der Berücksichtigung der wachsenden Stadt Berlin und im Sinne der Ziele der Berliner Stadtentwicklungspolitik, geleistet werden.

Dem städtebaulichen Ziel, das durch kleinteilige Wohnbebauung vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Ortsbild in offener Bauweise zu erhalten und weiter zu entwickeln, steht die Einordnung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von sonstigen Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben oder Tankstellen entgegen. Auf Grund der zu erwartenden Struktur ihrer baulichen Anlagen ist eine ortsuntypische, stark beeinträchtigende Wirkung auf das Planungsgebiet zu befürchten bzw. zu erwarten.

Die durch den zu erwartenden Verkehr erzeugten Lärm-, Geruchs- und Abgasimmissionen bzw. Schadstoffemissionen sowie zusätzlichen Verkehrsbelastungen lassen außerdem innerhalb des Ortsteils nachbarschaftliche Belästigungen vermuten, die die Sicherung einer hohen Wohnqualität in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin in Frage stellen würden. Da diese Anlagen, um existenzfähig zu sein, nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen müssen, ist bezüglich ihrer Größe und dem Zuschnitt der baulichen Anlagen davon auszugehen, dass sie sich nicht in die Kleinteiligkeit des Gebietes einfügen. Darüber hinaus entspricht die Bautypologie dieser Betriebstypen nicht den städtebaulichen Zielen des Bezirks.

Dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines harmonischen, dem Gebietscharakter entsprechenden kleinteiligen Ortsbildes steht somit die Einordnung von Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO entgegen. Der Ausschluss der o.g. Anlagen, begründet insbesondere aus ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit im Plangebiet, steht in Einklang mit der städtebaulichen Zielstellung der Kleinteiligkeit des Planungsgebietes. Dem Schutz der Wohnruhe wird hier ein städtebaulicher Vorrang gegeben.

Die Möglichkeit einer Umsetzung des aus dem Wohnen resultierenden Bedarfs dieser Nutzungsarten ist durch ihre Zulässigkeit im Bereich des nicht weit entfernten Ortsteilzentrums Mahlsdorf sowie entlang der B 1/5 und der Hönower Straße gegeben. Damit werden diese

Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen und der Gebietscharakter bleibt entsprechend erhalten.

3.1.2 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“

Das Grundstück Pestalozzistraße 29 wird als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" im Sinne des langfristigen Erhalts der Einrichtung auf dem landeseigenen Grundstück festgesetzt.

Zur Sicherung eines hochwertigen Wohnungsstandortes im Siedlungsgebiet Mahlsdorf entsprechend den Zielen des FNP Berlin ist eine Grundausstattung an Kinderbetreuungseinrichtungen zu gewährleisten. Das Vorhandensein erforderlicher infrastruktureller Einrichtungen bestimmt die Qualität eines Siedlungsgebietes wesentlich. Die Kita in der Pestalozzistraße 29 verfügt über 48 Plätze.

Laut Kitaentwicklungsplan fehlen diesem Stadtteil unter Berücksichtigung der Schülerrücksteller/innen ca. 400 Kitaplätze. Eine Kompensierung des Platzbedarfes ist im hier betroffenen Stadtteil Mahlsdorf nur begrenzt möglich. Die Prognose für 2016 ergab einen Fehlbedarf von ca. 433 Plätzen für diesen Stadtteil. Zur Abdeckung der Fehlbedarfe gibt es u.a. Planungen für den Neubau von Kindertagesstätten z.B. am Standort Stralsunder Straße (Mahlsdorf-Nord) und Albrecht-Dürer-Straße.

Für die Kita in der Pestalozzistraße 29 ist ein weiterer Ausbau auf ca. 60 Plätze durch den Träger vorgesehen. Für die zusätzlichen 12 Plätze sind mit Erweiterungsflächen ausreichend Spielflächen auf dem Grundstück vorhandenen. Die Sicherung des hier betroffenen Kita-Standortes mit Erweiterungsflächen als Gemeinbedarfsstandort kommt der Forderung der zuständigen Abteilung Schule, Sport, Jugend und Familie (SchulSportJugFam) entgegen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse abschließend definiert (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Wesentliches Prinzip für die Ausweisungen zum Maß der Nutzung, zur Höhe baulicher Anlagen und zur Bauweise ist die Orientierung am durch die jeweilige unmittelbare Umgebung vorgegebenen Maßstab. Dieser ist durch ein- bis dreigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise im Plangebiet selbst als auch in der unmittelbaren Umgebung geprägt. Das Maß der Nutzung liegt bei einer GRZ von 0,3 und die GFZ variiert im Bereich von 0,6 und 0,9 im Sinne einer städtebaulichen Differenzierung.

Die künftige Wohnbebauung soll an den übergeordneten Straßen An der Schule (nach dem geplanten Ausbau) und Landsberger Straße in der Bebauungsdichte, Höhe und Geschossigkeit eine höhere Auslastung erhalten. Der Bereich zwischen der Straßenrandbebauung und Straßenbegrenzungslinie soll im Sinne einer Entwicklung städtebaulich prägender Vorgartenbereiche von Bebauung freigehalten werden. Es sollen vor allem die beiden Kreuzungsbereiche der Pestalozzistraße mit der Landsberger Straße und der Straße An der Schule, welche zugleich den jeweiligen Eingangsbereich des Wohngebietes markieren, durch eine dreigeschossige Bebauung betont werden. Dementsprechend wird das WA 2 durch eine Knotenlinie vom WA 3 abgegrenzt. Die höhere zulässige Bebauung an den Rändern des Plangebietes ermöglicht zudem eine Abschirmung des WA 2 zu den Belastungen durch den Straßenverkehr.

WA 1 und WA 3 weisen eine GRZ von 0,3, die höchste städtebauliche Dichte (GFZ) von 0,9 und die höchstmögliche Gebäudehöhe mit drei Vollgeschossen auf. Das WA 2 weist entsprechend der geplanten, an der Umgebung orientierten Gliederung die geringeren Werte mit einer GFZ von 0,6 und zwei Vollgeschossen auf. Die Nutzungsmaßausweisungen

ermöglichen eine maßvolle bauliche Verdichtung. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden grundsätzlich unterschritten. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die geplanten allgemeinen Wohngebiete soll die in der Umgebung faktisch vorherrschende **offene Bauweise (o)** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gelten. Die geschlossene Bauweise würde dem Ziel der städtebaulichen Integration der Neubebauung zuwiderlaufen. In der offenen Bauweise darf die Länge von Gebäuden höchstens 50 m betragen.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** soll im Sinne der planerischen Zurückhaltung grundsätzlich durch Baugrenzen festgesetzt werden. Es werden zwei Baufenster in einer Tiefe von jeweils 20 m ausgewiesen. Ein Baufenster erstreckt sich entlang der drei das Plangebiet umgebenden Straßen und ein zweites Baufenster befindet sich im Bereich der rückwärtigen Grundstückbereiche und soll eine zweite Baureihe ermöglichen, die bereits im Bestand auf mehreren Grundstücken vorhanden ist. Ein weiteres Merkmal ist dabei die Einhaltung einer 5 m tiefen Vorgartenzone zu allen drei angrenzenden Straßen.

Nach städtebaulichen Abwägungen wird auf eine Baukörperausweisung bewusst verzichtet. Der Bebauungsplan XXIII-4c nimmt eine Angebotsplanung ohne Bindung an ein bestimmtes Vorhaben vor. Die flächenmäßig eingeschränkte Ausweisung der Baufenster ermöglicht eine ausreichende Flexibilität für die Anordnung von Baukörpern unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung, der zulässigen Gebäudehöhen und der Bauweise sowie der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z.B. erforderliche Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin). Dies trägt der Erfahrung Rechnung, dass ein Spielraum für technische und gestalterische Einzellösungen erforderlich ist, damit es im Zuge späterer Baumaßnahmen nicht zu Kollisionen mit einem sehr engen verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen kommt. Schließlich sind auch die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse zu berücksichtigen. Hier ist vor allem zu beachten, dass die Grundstücke über eine relativ große Tiefe verfügen und eine angemessene Möglichkeit zur baulichen Nutzung auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben sein soll. Auch die städtebauliche Zielstellung der Sicherung zusammenhängender, gärtnerisch zu nutzender Freiflächen im Blockinnenbereich als wesentliches Merkmal des Siedlungsgebietes wird durch die Festsetzung relativ enger Baufenster gewährleistet.

TF 2: Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, Wege und Zufahrten.

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

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Vorgartenbereich keine Stellplätze, Garagen oder andere Nebenanlagen errichtet werden können. Der Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie soll als grüner Vorgartenbereich ausgebildet werden. Ebenso ist beabsichtigt, den Bereich zwischen den beiden Baufenstern von Bebauung freizuhalten, um das Bild des obstbaumgeprägten Siedlungsbereiches zu bewahren. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des vorhandenen städtebaulichen Charakters des Siedlungsgebietes sind Ziele des Bebauungsplanes.

3.4 Straßenverkehrsfläche

Teile der bestehenden Landsberger Straße, der Pestalozzistraße und der neu zu bauenden Straße An der Schule werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das Wohngebiet wird derzeit über diese Straßen erschlossen. Die Landsberger Straße ist

zwischen Donizettstraße und Bundesstraße B 1/5 als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) klassifiziert, die weiteren Bestandteile dieser Straße gehören nicht zum übergeordneten Straßennetz Berlins.

Die Festsetzung Nr. 7 stellt klar, dass die aus der Plangrundlage herauszulesenden Fahrbahnbegrenzungen der Landsberger Straße und der Pestalozzistraße keine Bebauungsplanfestsetzungen sind. Für eine planungsrechtliche Regelung der Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan ist weder ein städtebauliches Erfordernis noch eine Rechtsgrundlage erkennbar.

TF 8: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straße An der Schule

Die Planungen zum Ausbau der Straße An der Schule sind Teile einer gebietsübergreifenden Planung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-4c sind zur Umsetzung dieser Planung Grundstücksankäufe von privaten Eigentümer/innen durch das Land Berlin erforderlich. Hierfür wurde eine neue Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, die dies berücksichtigt. Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte Straßenbegrenzungslinie der geplanten Straße An der Schule berücksichtigt eine möglichst geringe Inanspruchnahme privater Flächen und den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrsflächen im Sinne einer gesicherten Erschließung und der weiteren Verdichtung des Siedlungsgebietes. Die in diesem und den angrenzenden Bebauungsplänen festzusetzenden Straßenverkehrsflächen für die Straße An der Schule sehen einen künftigen Querschnitt von einer Fahrbahn je Richtung, zwei Radwege, zwei Grünstreifen und zwei Gehwege vor.

3.5 Immissionsschutz / Klimaschutz

3.5.1 Lärmschutz

Das Plangebiet des Bebauungsplanes XXIII-4c grenzt an den südlich gelegenen gewerblichen Standort (Holz-Possling) und einen geplanten Schulstandort an. Sowohl diese vorhandene Nutzung als auch die geplante Nutzung sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu berücksichtigen, obwohl am nördlichen Rand des Bebauungsplanes XXIII-4b ein ca. 10 m breiter Grünstreifen als überörtliche Grünverbindung geplant ist.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind auch die verkehrlichen Belastungen insbesondere an der künftigen Straße An der Schule zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes XXIII- 4b wurde im März 2014 ein schalltechnischer Bericht über die Beurteilung der Geräuschsituation im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet. Die Ergebnisse werden zur Beurteilung der Lärmsituation für das nördlich angrenzende Wohngebiet im Plangebiet des Bebauungsplanes XXIII-4c herangezogen.

Untersuchungsergebnisse:

Verkehrsrgeräuscheinwirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-4b durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Fassaden der geplanten Wohnbebauung entlang der Straße An der Schule aufgrund des Straßenverkehrs nicht eingehalten werden.

Bei Realisierung des Straßenprojektes zum Ausbau der Straße An der Schule sind an der westlichen Plangebietsgrenze Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche tags (06:00 bis 22:00 Uhr) zu erwarten, die zwischen 60 dB(A) bis 65 dB(A) liegen. Damit ist der Richtwert zur DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) um 5 dB bis 10 dB überschritten.

Diese Werte wurden aufgrund fehlender Prognosezahlen der künftigen Verkehrsbelastung als vorläufig angegeben. Inzwischen liegen diese vor und werden für die Straße An der Schule mit 16.600 Kfz/ 24 h und an der Landsberger Straße mit 8.000 Kfz/24h werktags angegeben. Vermutlich wird der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche auf der Landsberger Straße tags (06:00 bis 22:00 Uhr) damit unter den Werten der Straße An der Schule liegen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Richtwerte zur DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete leicht überschritten werden.

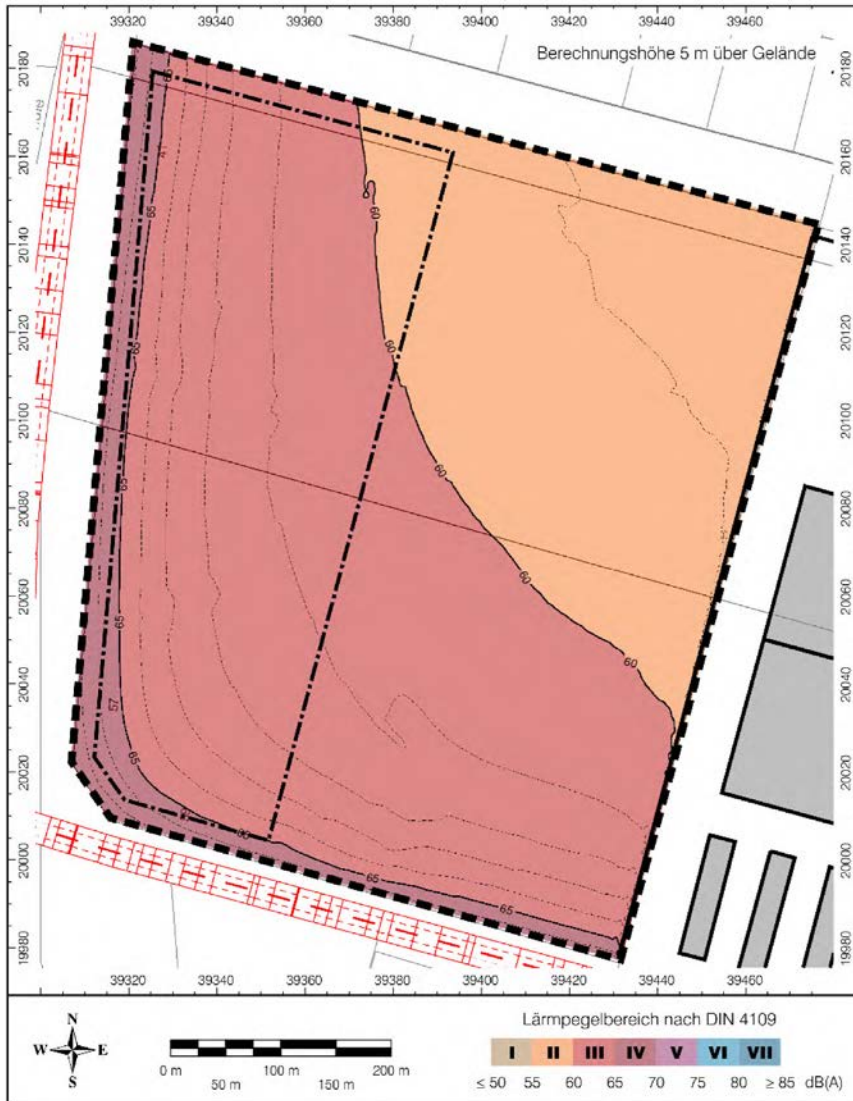


Abbildung 2: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (M 1 : 1.250).

Lärmpegelbereiche für das Schulgrundstück Straße An der Schule,
aus: Schalltechnischer Bericht Nr. 413166-01.02, KÖTTER Beratende Ingenieure Berlin GmbH

Zum Schutz der Wohnbebauung entlang der Straße An der Schule wird folgende Textfestsetzung vorgenommen.

TF 5: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile die entlang der Straße An der Schule und der Pestalozzistraße im WA 1 resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Diese Festsetzung ist erforderlich, da aus städtebaulichen Gründen nicht davon auszugehen ist, dass im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) zur Anwendung kommen. Die Festsetzung einer lärmrobusten Bauweise (z.B. geschlossene Bauweise) kommt hier ebenfalls nicht zum Tragen, da das Plangebiet ausschließlich von der offenen Bauweise geprägt ist und das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Sicherung des Allgemeinen Wohngebietes ist.

Ähnlich wie bei innerstädtischen Wohngebieten verbleiben nur passive Schallschutzmaßnahmen, die mit dieser Textfestsetzung als Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels am Tag und in der Nacht den Schallschutz der zur Lärmseite zugewandten Außenbauteile bestimmt. Diese Festsetzung ist für die Flächen an der Straße An der Schule erforderlich, da hier die zulässigen Beurteilungspegel überschritten werden. Diese Anforderungen sind in den bauaufsichtlichen Verfahren bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung im Schallschutznachweis gemäß § 67 Abs. 1 der Bauordnung Berlin nachzuweisen.

Die 24. BImSchV ist für jedermann zugänglich und muss daher nicht gesondert vorgehalten werden. Sie ist die Grundlage des passiven Schallschutzes i.d.R. in Verbindung mit der 16. BImSchV.

Mit der dargestellten Festsetzung können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf Lärmbelastungen im Plangebiet insgesamt gewahrt werden.

Schulstandort

Auf dem Schulstandort ist eine ungedeckte Sportfläche vorgesehen, deren genaue Lage noch nicht festgelegt wurde. Um die Beeinträchtigung für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet minimieren zu können, sollte der Schulsportplatz im südöstlichen Bereich des Schulstandortes in Nord-Süd-Ausrichtung eingeordnet werden. Es ist eine außerschulische Nutzung des Schulsportplatzes vorgesehen.

Von einer Verortung des o.g. Schulsportplatzes wurde in dem angrenzenden B-Plan XXIII-4b abgesehen, um eine Selbstbindung des Landes Berlin zu vermeiden. Durch die zuständige Senatsverwaltung wurden die zu erwartenden Geräusch- und Lichtimmissionen auf die angrenzenden Bereiche prognostiziert und mit den jeweiligen Immissionsrichtwerten verglichen. Grundlage der Bewertung der Sportgeräusche ist die 18. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 18.07.1991. Die Einschätzung der zu erwartenden Lichtimmissionen erfolgt durch die sogenannte "Licht-Richtlinie" (Stand April 93).

Ausgehend von einem Flächenschalleleistungspegel des Großspielfeldes von LWA = 100 dB + 6 dB Zuschlag für Informationsgehalt ist im nördlichen WA-Gebiet, also im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-4c, mit Mittelungspegeln in der Größenordnung von etwa 50 dB (A) zu rechnen. Damit ist der Richtwert zur DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten.

Hinsichtlich der Horizontalbeleuchtung der Anlage des Großfeldes wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet des B-Plans XXIII-4c die für Wohngebiete empfohlenen max. Immissionswerte erreicht bzw. nicht überschritten werden. Das Großspielfeld stellt weder aus akustischer noch aus lichttechnischer Sicht eine unzumutbare Belästigung für die Bewohner/innen dar und ist im Bereich des Bebauungsplanes XXIII-4b sinnvoll angeordnet.

Baufachmarkt

Es wurden auch schalltechnische Untersuchungen zu den auf die geplante Wohnnutzung einwirkenden gewerblichen Lärmbelastungen, ausgelöst durch den Standort des Baufachmarktes südlich des Plangebietes durchgeführt. Diese haben ergeben, dass nach dem beabsichtigten und bereits genehmigten Umbau des Marktes und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans XXIII-4b keine erhöhten Schallbelastungen zu erwarten sind.

Für den Betrieb des Baufachmarktes wurde eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm [Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes - Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBI. 1998, Nr. 26, S. 503-515] erstellt (Kötter - Beratende Ingenieure Berlin, 27.01.2014).

Der Baufachmarkt hat an Werktagen von 06:30 bis 20:00 Uhr geöffnet. Im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen finden auf dem Anlagengelände keine geräuschimmissionsrelevanten Aktivitäten statt.

An der Wohnbebauung nördlich des Firmengeländes (Pestalozzistraße) im Plangebiet des Bebauungsplanes XXIII-4c erreichen die Beurteilungspegel der Anlagengeräusche aus dem Marktbetrieb am Tage (06:00 bis 22:00 Uhr) höchstens 49 dB(A) (gemessen am Wohnhaus Pestalozzistraße 20B). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) ist damit um mindestens 6 dB unterschritten. Die Anlage trägt keine Relevanz im Sinne von Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm zur Gesamtbelastung bei.

Die als zusätzliche Abschirmungen berücksichtigten Rückwände der Regallager an der westlichen und nördlichen Grenze des Firmengeländes von 4 m Höhe sowie die 2 m hohe Wand an der Nordseite des Pkw-Parkplatzes an der Landsberger Straße (siehe Plan P1 im Anhang C des Gutachtens) müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² besitzen und eine geschlossene Oberfläche ohne große Risse oder Lücken aufweisen und sollen im Bebauungsplan XXIII-4b mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzt werden.

Eine hochabsorbierende Ausführung der Oberflächen im Sinne der ZTV-Lsw 06 [Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV), Köln, Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (FGSV-Nr. 2589), Ausgabe 2006] ist nicht erforderlich.

Der Schalleleistungspegel der haustechnischen Anlagen auf dem Dach des geplanten Sozial- und Technikgebäudes darf tagsüber höchstens LW = 90 dB(A) betragen. Werden die Anlagen auch nachts zwischen 22:00 und 06:00 Uhr betrieben, muss der Schalleleistungspegel in diesem Zeitraum auf LW = 85 dB(A) absenkt werden. Es ist vorausgesetzt, dass die genannten Anlagen dem Stand der Technik entsprechen und keine im Sinne der DIN 45681 (Akustik – Bestimmung der Tonhaltigkeit von Geräuschen und Ermittlung eines Tonzuschlages für die Beurteilung von Geräuschimmissionen, Ausgabe März 2005, berichtigt durch DIN 45681 Berichtigung 2, Ausgabe August 2006) tonalen Geräuschimmissionen verursachen (Bebauungsplan XXIII-4b).

Zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes im Geltungsbereich des B-Planes XXIII-4c soll an der nördlichen Grundstücksgrenze des Baufachmarktes eine 4 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden. Dies wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan XXIII-4b gesichert.

Unter den genannten Voraussetzungen ist eine Störung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-4c durch die angrenzenden Nutzungen nicht zu erwarten.

3.5.2 Klimaschutz

Nutzungen mit einem besonders hohen Energiebedarf oder wesentlichen nachteiligen klimatischen Auswirkungen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind alle zulässigen Nutzungen im Plangebiet für mittel- und unmittelbare Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Geothermie, Heizung mit nachwachsenden Rohstoffen) geeignet.

Da der Bebauungsplan XXIII-4c eine Angebotsplanung ohne konkreten Projektbezug vornimmt, sind explizite Festsetzungen, etwa zur Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien, nicht sinnvoll. Relevante gesetzliche Regelungen sind u.a.:

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG),
- Erneuerbare-Energien-Wärmeengesetz (EEWärmeG),
- Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung (EneV 2009).

Die genannten Gesetze und Verordnungen sind grundsätzlich und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplans zu berücksichtigen. Außerdem ist zu bedenken, dass diese Regelungen gegenwärtig einem fortlaufenden Anpassungs- und Erneuerungsprozess unterliegen. So wurde 2016 die Novelle der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV 2016) bereits beschlossen. Bei detaillierten Festsetzungen im Bebauungsplan besteht daher die Gefahr, dass diese bereits in wenigen Jahren hinter die dann geltenden neuen gesetzlichen Regelungen zurückfallen könnten. Deshalb soll es prinzipiell der/m Bauherrn/in überlassen bleiben, wie sie/er im Einzelfall die jeweils geltenden gesetzlichen Anforderungen an die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die Energieeinsparung erfüllt. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XXIII-4c werden außerdem bereits wesentliche Ziele des StEPs Klima berücksichtigt. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 kann ein Beitrag zur Verbesserung der Durchlüftung geleistet werden. Mit der Festsetzung begrünter Vorgärten und weiterer Flächen zum Anpflanzen sowie den Verpflichtungen zur Pflanzung von Obstbäumen werden vorhandene Freiflächen erhalten, der Vegetationsanteil erhöht und ein positiver Beitrag zum Lokalklima geleistet. Die Festsetzung zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Wege und Zufahrten in dem Baugebiet trägt zur Vermeidung unnötiger Versiegelung bei. Aus den dargelegten Gründen und der städtebaulichen Situation ergibt sich kein Erfordernis für weitere planungsrechtliche Regelungen zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Klima oder zur Förderung erneuerbarer Energien.

3.6 Grünfestsetzungen

TF 3: Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein für das Obstbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu erhaltenden Bäume sind die vorhandenen, für das Obstbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume einzurechnen.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn

Der vorhandene Obstbaumbestand im durchgrüneten Blockinnenbereich wird als prägendes Element dieses Siedlungsgebietes bewertet und bestimmt dessen Charakter. Die Entwicklung zusammenhängender Grünflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPro ist primäres Ziel dieses Bebauungsplanes. Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen baulichen Ergänzungen auf den Grundstücken wären auch ohne das B-Planverfahren nach § 34 BauGB zulässig, so dass kein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

TF 4: Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Kraftfahrzeugstellflächen müssen in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind wesentliche Voraussetzungen für einen intakten Wasserhaushalt und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Damit wird sichergestellt, dass die natürlichen Wasserkreisläufe zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren sind. Ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden hat zudem positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora. Die Festsetzung zur Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss vollständig Boden versiegelnder Beläge tragen zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf ist das Verbot § 7 (1) 20 der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Darin wird ausgeführt, dass Kraftfahrzeugstellflächen in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

TF 6: Die Flächen mit der Bindung zur Bepflanzung sind als mehrschichtige Hecke aus einheimischen Gehölzen auszubilden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-4c liegen keine faunistischen Untersuchungen oder Biotopkartierungen vor. Diese erfolgten allerdings für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes XXIII-4b. Aus den Ergebnissen werden für das Plangebiet des B-Planes XXIII-4c Analogieschlüsse gezogen.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes XXIII-4b nisten europäisch geschützte Vogelarten. Es wurden ausschließlich Freibrüter nachgewiesen, deren Nester während der Brutzeit geschützt sind. Alle nachgewiesenen Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet. Es ist keine Art betroffen, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 (2) ergibt.

Bei einer Entfernung von Gehölzen und Bäumen erfolgt eine Reduzierung der Niststätten in diesem Bereich. Eine Maßnahme, um Nistmöglichkeiten für Vögel zu schaffen, ist, Grünflächen (z.B. Abstandsgrün) aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen.

Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von 2 m aufweisen sollten.

Mit den von der Bebauung insgesamt in einer Tiefe von ca. 10 m im südlichen Bereich des Plangebietes frei festgelegten Grundstücksflächen wird der Empfehlung des faunistischen Gutachtens des B-Planes XXIII-4 b auch hier im Plangebiet XXIII-4c gefolgt, dass durch die Pflanzung deckungsreicher Hecken und Gebüschgruppen für die weitere Ansiedlung der meisten Brutvogelarten Flächen gesichert werden.

Für die Flächen mit Bindung für Bepflanzung wird des Weiteren festgelegt, dass die Bepflanzung im Plangebiet als mehrschichtige Hecke aus einheimischen Gehölzen auszubilden ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Dabei handelt es sich insbesondere um einen 7 m breiten Grundstücksstreifen im südlichen Bereich des Plangebietes zur Grenze des B-Plans XXIII-4b sowie eine 3 m breite Fläche als nicht überbaubare Grundstücksflächen an der südöstlichen und westöstlichen Grenze des Plangebietes.

Die im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-4c festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung sowie die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dem betroffenen Bereich grenzen an den im B-Plan XXIII-4b geplanten Grünzug. Sie ermöglichen als nicht überbaubare private Grundstücksflächen insgesamt die Funktionsfähigkeit des übergeordneten Grünzuges. Damit wird ein Beitrag zur Qualifizierung von Grün- und Freiflächen im Sinne LaPro und StEP Klima geleistet.

3.7 Hinweise (Pflanzenliste)

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (gem. § 1 Abs. 7 BauGB)

Als wesentliche öffentliche Belange, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berührt und berücksichtigt werden, sind insbesondere zu nennen:

- Stärkung der vorrangigen Innenentwicklung durch Umnutzung und Reaktivierung einer unterausgenutzten, gut erschlossenen innerstädtischen Fläche, dadurch Leistung eines Beitrages zur Verhinderung der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen im Außenbereich,
- Schaffung eines zusätzlichen innerstädtischen Wohnungsangebots, dadurch Verbesserung der funktionalen Einbindung des Plangebiets in die Umgebung,
- Aufwertung des Ortsbildes durch bestandsorientierte Neubebauung und deutliche Erhöhung des Grün- und Freiflächenanteils, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Gebiet und im öffentlichen Straßenraum (grüne Vorgartenzone),
- positive Umweltauswirkungen durch die Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung und Begrünung), die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna und die Verbesserung des Mikroklimas,
- Vermeidung schädlicher Immissionseinwirkungen durch Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärm, Schaffung der Voraussetzungen für die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Sicherung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „KINDERTAGESSTÄTTE“,
- Sicherung von Flächen für die Umsetzung der Verkehrslösung „Neubau der Straße An der Schule“.

An der Aufstellung des Bebauungsplans XXIII-4c besteht ein öffentliches Interesse. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die langjährige Wohnnutzung. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu Wohnzwecken geschaffen. Die geplanten Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung sowie zur Höhe baulicher Anlagen orientieren sich dabei eng an der benachbarten Wohnbebauung. Durch die Sicherung von begrünten Vorgärten und Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete wird der durchgrünten Struktur des Gebietes und des Umfeldes entsprochen.

Der Bebauungsplan XXIII-4c trägt dem Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung Rechnung. Der Nachverdichtung auf bislang unbebauten Grundstücken ist dabei der Vorzug gegenüber der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen in Randlagen zu geben. Dies trägt ebenso zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, wie die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung mittlerer baulicher Dichte.

Auch die Sicherung der Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung „KINDERTAGESSTÄTTE“ ist von öffentlichem Interesse, da die Versorgung mit Kitaplätzen laut Bevölkerungsprognose erhöht werden muss.

Straßenverkehrsflächen

Bereits im Rahmen der Voruntersuchung zum Sanierungsuntersuchungsgebiet wurde festgestellt, dass auf Grund der erheblich wachsenden verkehrlichen Belastung der Hönower Straße eine verkehrliche Lösung zur Entlastung dieses Bereiches erarbeitet werden muss. Die Straßenbahn wird auch langfristig eine wichtige Nord-Süd-Verbindung vom S- Bahnhof Mahlsdorf über Mahlsdorf-Süd nach Köpenick darstellen.

Derzeitig ergeben sich aus dem wachsenden Personennahverkehr und der eingleisigen Straßenbahntrasse, die nördlich der Rahnsdorfer Straße gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der östlichen Straßenseite des Hultschiner Damms bzw. der Hönower Straße geführt wird, erhebliche Probleme. Ein Passieren der entgegengerichteten Straßenbahn ist so nur

an wenigen Ausweichstellen möglich und die Kraftfahrer/innen auf der östlichen Fahrspur der Hönowener Straße müssen mit Straßenbahnverkehr in Gegenrichtung rechnen. Insbesondere bei der Fahrt in Richtung Süden kann es im Bereich der Haltestellen zu einer Gefährdung der auf der Fahrbahnseite ein- und aussteigenden Fahrgäste kommen.

Auf Grund der erheblichen Verkehrsbelastung des Straßenzuges Hönowener Straße/Hultschiner Damm kommt es, insbesondere im Kreuzungsbereich der B 1, zu Verkehrsstaus, die wegen der eingleisigen Führung nicht nur in Richtung des Staus zu erheblichen Verzögerungen des Straßenbahnverkehrs führen. Der Überlastung der Hönowener Straße soll durch den Ausbau innerhalb des vorhandenen Straßenraumes (von Bebauung zu Bebauung)

zwischen der S-Bahntrasse und der Pestalozzistraße entgegengewirkt werden. Auf Grund der hier vorhandenen Breiten ist eine Lösung entsprechend der Machbarkeitsstudie der Senatsverwaltung möglich, so dass unter Berücksichtigung einer erforderlichen verkehrstechnischen Lösung die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann. Südlich der Pestalozzistraße ist diese Variante nicht möglich. Auch eine Aufweitung des Knotenpunktes an der B1/Hönowener Straße selbst ist auf Grund der dort vorhandenen schützenswerten Bausubstanz (Denkmal) nicht möglich. Eine Verbesserung der insgesamt problematischen Trassenführung ist umso dringlicher, als geplant ist, die Straßenbahnlinie über den S-Bahnhof Mahlsdorf hinaus bis zur Großsiedlung Hellersdorf zu verlängern.

Es soll vorrangig ein Verkehrssplittung der derzeit in der Hönowener Straße fließenden Verkehrsströme ermöglicht werden, um zum einen die Konfliktpunkte zwischen Kfz-Verkehr und Straßenbahnverkehr zu minimieren und zum anderen einen störungsfreien Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich der Hönowener Straße mit der B 1 zu gewährleisten.

Die Umgehung der Hönowener Straße wird notwendig, um im Knotenpunktbereich der B 1 einen ausreichend leistungsfähigen signalgeregelten Knoten herstellen zu können. Ziel ist nicht die Kapazitätserhöhung der Hönowener Straße allgemein, sondern die Reduzierung des derzeitigen Fahrzeugstaus beiderseitig der B 1.

Zur Entlastung des Straßenzuges Hönowener Straße/Hultschiner Damm vom übergeordneten Verkehr gibt es mehrere Planungsvarianten für den Bau einer Umgehungsstraße. Bereits zu DDR-Zeiten wurde vom Büro für Verkehrsplanung eine Neutrassierung unter Einschluss der Straßenbahntrasse ausgearbeitet. Geplant war ein vierspuriger Ausbau zwischen Wilhelmsmühlenweg und Margaretenstraße unter Berücksichtigung des Straßenzuges Straße An der Schule. Diese Planung wurde verworfen, insbesondere weil

- der vierspurige Ausbau nur in Teilbereichen der Nord-Süd-Verbindung möglich ist,
- die räumlichen Verhältnisse im Bereich des Bahnhofs nur einen zweispurigen Ausbau zulassen,
- durch einen vierspurigen Ausbau eine starke Trennwirkung der angrenzenden Siedlungsgebiete hervorgerufen würde und dadurch der historisch gewachsene Ortskern und wichtige und erhaltenswerte Landschaftselemente zerstört werden würden.

Weitere Planungen sahen ebenfalls eine Neutrassierung der Hönowener Straße und der Straßenbahn, jedoch bei einem nur zweispurigen Ausbau, vor. Für den Betrieb der Straßenbahn bestanden auch bei dieser Lösung durch ein zweimaliges Queren der Fahrbahn im Bereich der Einmündungen erhebliche Probleme. Parallel verlaufende Straßenzüge zur Hönowener Straße, die sich für eine Verlagerung oder Entzerrung der übergeordneten Verkehrsströme in ihrer derzeitigen Struktur eignen würden, sind nicht vorhanden. Es wird deshalb die Planung des Ausbaus der Straße An der Schule für den Individualverkehr und der Verbleib der Straßenbahn in der Hönowener Straße verfolgt. Damit ist der Ausbau der Straßenbahntrasse entsprechend den Zielsetzungen des neuen Berliner Stadtbahnkonzeptes, mit wenigen Abstrichen aufgrund der Mitbenutzung der Trasse durch die Anlieger/innen im Kreuzungsbereich der Hönowener Straße, möglich. Die mit dem Bebauungsplanentwurf dargestellte Variante zum Ausbau der Straße An der Schule berücksichtigt eine möglichst geringe Inanspruchnahme privater Flächen und den Erhalt der vorhandenen Bausubstanz. Für den vorliegenden B-Plan werden die Flurstücke Nr. 94/An der Schule 33 (zum Teil, ca.

83,20 m²), Nr. 92/An der Schule 35 (ca. 157 m²) und Nr. 90/An der Schule 37 (ca. 168 m²) als private Grundstücksflächen vom geplanten Ausbau der Straße An der Schule betroffen. Die für die Straßenplanung erforderlichen Grundstücksflächen bzw. Teilflächen sind vom zuständigen Baulastträger Straßen- und Grünflächenamt zu erwerben. Die entsprechenden Kosten sind zum gegebenen Zeitpunkt bei der Herstellung der Bauplanungsunterlagen (BPU) zu ermitteln und in der Investitionsplanung einzustellen. In Bezug auf die hier betroffenen privaten Flächen bleibt die Funktionalität der Grundstücke sowie die Bebaubarkeit nach den ausgewiesenen Baumaßen weiterhin gewährleistet.

Die in den Bebauungsplänen XXIII-3 und XXIII-4a bis c festzusetzenden Straßenverkehrsflächen für die Straße An der Schule sehen einen künftigen Querschnitt von einer Fahrbahn je Richtung, zwei Radwege, zwei Grünstreifen und zwei Gehwege vor. Dies bedeutet eine erhebliche Reduzierung der ursprünglichen Planung auf ein durch den Ausbau entsprechend der verkehrstechnischen Anforderungen und der Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderliches Mindestmaß.

III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes zielen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, den Schutz und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensbedingungen ab. Mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes soll im vorhandenen Wohngebiet eine behutsame Verdichtung ermöglicht werden. Ebenso werden eine Kindertagesstätte und der Ausbau einer überörtlichen Straßenverbindung festgesetzt.

Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Nutzungen, die in besonderem Maße geeignet wären, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere in Form von Lärm, Luftschadstoffemissionen oder größerer Mengen zusätzlichen Verkehrs zu verursachen, werden durch den Bebauungsplan nur teilweise ermöglicht. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,3 festgesetzt und liegt damit unter dem Höchstwert des § 17 BauNVO.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten im allgemeinen Wohngebiet können nachteilige Auswirkungen der Flächenversiegelung durch Baumaßnahmen gemindert werden. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird der Charakter der umgebenden Einfamilienhausgebiete aufgenommen.

Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung nicht vorhanden, so dass es auch keine umweltbezogenen Auswirkungen geben kann.

Auswirkungen auf die Verkehrssituation sind hinsichtlich des Bauvolumens und der Nutzungsart nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung des Plangebietes bezüglich des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten wurde ein Gutachten für den südlich angrenzenden Bebauungsplan XXIII-4b erstellt. Aus den Ergebnissen werden für das Plangebiet des B-Planes XXIII-4c Analogieschlüsse gezogen. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet. Es ist keine Art betroffen, für die sich ein besonderer Schutz nach § 54 Abs. 1 (2) ergibt. Eine Maßnahme zur Verbesserung von Nistmöglichkeiten für Vögel ist die geplante Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Gehölzen am südlichen Rand des Plangebietes.

Ebenso wurden im Plangebiet des B-Plans XXIII-4b keine besonders geschützten Biotope sowie keine wildwachsenden Rote-Liste-Arten erfasst. Reptilien, Amphibien sowie andere streng geschützte Arten wurden ebenfalls nicht nachgewiesen. Von den festgestellten acht Heuschreckenarten sind keine gefährdet oder geschützt.

Eine Stellungnahme des Umwelt- und Naturschutzamtes zum Artenschutz im Plangebiet liegt vor. Insgesamt sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans XXIII-4c keine nachteiligen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten. Die Planung betrifft keine besonders schützenswerten oder durch Schutzgebietsausweisungen geschützte Landschaftsbestandteile. Da durch den Bebauungsplan das vorhandene Siedlungsgebiet mit seinen typischen Vegetationsstrukturen (Laub- und Nadelbäume, Obst-, Gemüse- sowie Ziergärten) im Bestand gesichert werden soll, wird eingeschätzt, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden. Im Rahmen der Durchführung von Bauvorhaben sind dennoch die Bauzeitenregelungen zu beachten.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine besonderen Auswirkungen auf Arbeitsstätten zu erwarten. Die Festsetzungen sichern den Bestand an Wohnbauflächen und gewährleisten eine maßvolle Verdichtung des Gebietes auf bislang unbebauten Flächen. Damit kann dem steigenden Bedarf an Wohnungen in Berlin Rechnung getragen werden. Mit der Straßenbaumaßnahme An der Schule wird es auch im Plangebiet zu höheren Lärmbelastungen kommen. Durch Festsetzungen zum Lärmschutz hinsichtlich der Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden im Bereich der Straße An der Schule und der Landsberger Straße soll die höhere Lärmbelastung kompensiert werden. Auf die südlich angrenzenden Arbeitsstätten hat die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes keine negativen Auswirkungen. Die gewerbliche Nutzung wird im Bestand nicht gefährdet.

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

Einige der Festsetzungen resultieren aus öffentlichen Planungen. Für die Umsetzung der Planung der öffentlichen Straße An der Schule sind die notwendigen Mittel in den Haushalt der Fachabteilungen einzustellen. Die Mittel für die Straße An der Schule als Teil des übergeordneten Netzes der Stufe II sind ggf. ganz oder teilweise in den Landeshaushalt einzustellen. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist ein Grundstücksankauf in einem Umfang von insgesamt 400 m² erforderlich (betroffen sind drei private Grundstücke). Der Umfang der notwendigen Mittel ist derzeit noch nicht anzugeben. Weitere finanzielle Auswirkungen sind nicht absehbar.

IV VERFAHREN

1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 29.05.2013 wurde gemäß § 5 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mitgeteilt, dass das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beabsichtigt, den Bebauungsplan XXIII-4 in drei Teilpläne aufzugliedern und für das Gelände der Grundstücke An der Schule 31-37, Pestalozzistraße 15-30 und Landsberger Straße 13 und 14 den Bebauungsplan XXIII-4c aufzustellen. Dem Schreiben lag eine Begründung mit Übersichtsplan bei, in denen die Erforderlichkeit und Entwicklung der Planungsüberlegungen dargelegt wurden.

Neben den Planungszielen und der beabsichtigten Teilung wurde ausgeführt, dass die im Flächennutzungsplan (FNP) und Stadtentwicklungsplan Verkehr dargestellte Straße An der

Schule als Bestandteil der komplexen Verkehrslösung Mahlsdorf in den Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wird.

Die GL äußerte, dass zu den dargelegten Planungsabsichten keine Widersprüche hinsichtlich der Ziele der Raumordnung bestehen. Auch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilte mit, dass die Bebauungsplanverfahren aus dem FNP entwickelbar sind und regionalplanerische Festlegungen nicht berührt werden. Ebenso wird den Ergebnissen eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) oder einer beschlossenen Entwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 1 Ausführungsgesetz zum Baugesetzbuch (AGBauGB) entsprochen.

Es bestehen keine Bedenken aus der Sicht dringender Gesamtinteressen Berlins zur Absicht, die Bebauungspläne unter Änderung aufzustellen. Verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung i.S. von § 7 Abs. 1 AGBauGB sind bei allen drei Bebauungsplänen betroffen. Dies beruht auf der Planung der neuen übergeordneten Straßenverbindung im Zuge der Pestalozzistraße und der Straße An der Schule zwischen den Knotenpunkten mit der Hönower Straße und der Straße Alt-Mahlsdorf sowie durch die Landsberger Straße als Ergänzungsstraße im übergeordneten Straßennetz Berlin. Wesentliche Änderungen der Planung, die von der Mitteilung abweichen, sind nach § 5 AGBauGB der Senatsverwaltung vor Beschlussfassung anzuzeigen.

2. Einleitungsbeschluss Bezirksamt und Bekanntmachung Amtsblatt

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 29.10.2013 die Teilung des Bebauungsplanes XXIII-4 im Bezirk Marzahn in die Bebauungspläne XXIII-4a, XXIII-4b und **XXIII-4c** sowie die teilweise Änderung der Planungsziele beschlossen.

Der Teilungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin vom 22.11.2013 Nr. 51 auf Seite 2397 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Da die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXIII-4 vor Teilung des B-Planes XXIII-4 stattfand, wurde zum B-Plan XXIII-4c auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

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

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 13.03.2015 bis einschließlich 25.04.2015 statt. Es wurden insgesamt 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Von diesen äußerten sich zwei Träger nicht, 11 Träger hatten weder Bedenken noch Anregungen und Hinweise zur Planung. Vier Träger hatte keine Bedenken, äußerten aber Hinweise zu Belangen, die entweder nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind oder die keine Belange betreffen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, sondern erst im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Beachtung finden müssen. Zu diesen Inhalten, die zur Kenntnis genommen wurden, wurden teilweise allgemeine Hinweise in die Begründung aufgenommen:

Die **Berliner Feuerwehr** weist darauf hin, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung nicht dargestellt ist. Diese ist nach dem Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W400/1 zu gewährleisten.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist von den jeweiligen Bauherren/innen der Nachweis über eine ausreichende Löschwasserversorgung zu erbringen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen weist der Bebauungsplan auch ausreichende Flächen aus, um die erforderliche Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Eine weitere Regelung durch den Bebauungsplan ist hierzu nicht erforderlich.

Nach Aussage der BWB ist die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz vorgesehen. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist somit eine Abstimmung mit den BWB erforderlich.

Alle weiteren Hinweise zu Feuerwehraufstellflächen, Anpflanzung zusätzlicher Bäume und Merkblätter werden in die Begründung aufgenommen bzw. es wird darauf verwiesen.

Die **Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)** geben Hinweise zum Busverkehr im Plangebiet (Straße An der Schule und Landsberger Straße) und zur Notwendigkeit, den Buslinienbetrieb beeinträchtigende Maßnahmen (z.B. Bauarbeiten) abzustimmen.

Die **Vattenfall Europe Business Service GmbH** weist auf die Arbeiten im Rahmen der Niederspannungskabelauswechslungen im Plangebiet hin, die im April 2015 abgeschlossen wurden.

Die Anregung eines Trägers war bereits in der Planung berücksichtigt worden:

Die **Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)** fordert die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen nach DIN 1998 und darüber hinaus die notwendigen Flächen für Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Dafür besteht kein städtebauliches Erfordernis, da der Bebauungsplan öffentliche Straßen zur Unterbringung von Leitungen zur Versorgung des Plangebietes festsetzt. Der Hinweis zum Umgang mit Baumpflanzungen bei Baumaßnahmen wird in die Begründung aufgenommen.

Die Anregungen von vier Trägern betreffen ausschließlich Aussagen in der Begründung, die zu ändern oder zu präzisieren sind:

Seitens der damaligen **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X F 1/ 12 und X PS E**, wurde darauf hingewiesen,

- dass die im B-Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der zukünftigen Verkehrsentwicklung Rechnung tragen und bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden sollen,
- dass der Ausbau der Straße An der Schule ein Vorhaben ist, das über die Bebauungsplangrenzen XXIII-4c hinausreicht und zudem eine Planfeststellung erfordert, da die Straße An der Schule zukünftig dem übergeordneten Netz der Stufe II zugeordnet werden soll,
- dass der Begründung nicht zu entnehmen ist, ob und an welcher Stelle ggf. Verkehrszeichenbrücken oder Kragarmkonstruktionen mit Beschilderung aufgrund einer straßenverkehrsbehördlichen Anordnung platziert werden müssen. Dies soll einer Planfeststellung vorbehalten bleiben.

- dass die Straßenführung sowie die Querschnittsaufteilung (einschl. Parkbuchten mit 2,50 m Breite) der neuen Straße An der Schule durch den Vorhabenträger Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bei der weiteren Fortschreibung der Verkehrsplanung optimiert und angepasst wird. Es wird auf die vorliegende Machbarkeitsstudie der Abt. VII B der Senatsverwaltung verwiesen. Vorerst findet wegen der weiter andauernden politischen Willensbildung keine Vorbereitung des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens statt.

Der vorliegende Bebauungsplan XXIII-4c sowie die umliegenden B-Pläne XXIII-3, XXIII-4a, XXIII-4b und XXIII-3-1VE berücksichtigen die vorliegende Machbarkeitsstudie der Abt. VII B der Senatsverwaltung und setzen öffentliche Verkehrsflächen in ausreichender Breite fest, dass die geplanten Nutzungen problemlos durchgeführt werden können.

Im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bebauungsplanes sind die durch den B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen für die geplanten Nutzungen ausreichend dimensioniert. Die Aufteilung der Straßenflächen ist nicht Gegenstand des B-Planes. Sie ist Bestandteil der Ausführungsplanung und die hier erforderlichen Bauplanungsunterlagen (BPU) sind mit der Verkehrslenkung Berlin abzustimmen. Ansonsten steht die Entscheidung über die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens aus. In diesem Zusammenhang sind die angegebenen Hinweise zu Verkehrszeichenbrücken sowie Kragarmkonstruktionen mit Beschilderung Bestandteile der Ausführungsplanung. Sie werden im Rahmen der Erstellung der Bauplanungsunterlagen/BPU berücksichtigt. Sie sind also Gegenstand der Durchführungsplanung und werden im Bebauungsplan nicht geregelt.

Seitens der damaligen **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I E**, wird darauf hingewiesen, dass in den Unterlagen weder ein Umweltbericht noch ein Artenschutzfachbeitrag enthalten sind, in denen Aussagen zum derzeit naturenschutzrechtsrelevanten Bestand (z.B. vorkommende Brutvögel, Biotope, Höhlenbäume, dauerhaft genutzte Niststätten usw.) gemacht werden. Allerdings enthält der Bericht auch keinen Hinweis, dass eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange auszuschließen ist. Der Artenschutz ist nicht im Rahmen der planerischen Abwägung zu überwinden. Es wird empfohlen, entsprechende Unterlagen nachzureichen.

In Bezug auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist der Umweltbericht für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Unabhängig davon wird zum Artenschutz der Anregung entsprochen. Aussagen des Umwelt- und Naturschutzamtes zum Artenschutz im Bereich des Planungsgebietes liegen inzwischen vor und wurden in die Begründung aufgenommen.

Zum Planungsgebiet liegen folgende Informationen vor:

Biotopausstattung:

Typische Siedlungsgärten mit älterem Baumbestand (Laub- und Nadelbäume), Obstbäumen, Sträuchern und Beeten, Zierrasen und -hecken.

Fauna, Vorkommen geschützter Arten:

Brutvögel: Amsel, Baumläufer, Blaumeise, Bluthänfling, Buntspecht, Dorngrasmücke, Elster, Gartenrotschwanz, Girlitz, Grünfink, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Star, Waldlaubsänger, Zilpzalp;

Kleinsäuger [nach Bundesartenschutz-Verordnung (BArtSchV) geschützte Arten]: Braunbrustigel, Maulwurf, Eichhörnchen.

Kleinsäuger (nicht geschützte Arten): Mäuse (u. a. Hausmaus, Schermaus), Wanderratte, Feldhase, Wildkaninchen, Rotfuchs.

Fledermäuse: Sollten im Gebiet Altbäume mit Höhlungen (sog. Quartierbäume) vorhanden sein, können sie verschiedenen Fledermausarten sowohl als Winterquartier als auch als Wochenstuben oder Sommerquartier dienen.

Insekten: Die vielfältigen Habitatstrukturen bieten Lebensräume für verschiedene Insektenarten (Schmetterlinge, Hummeln, Solitärbiene, Libellen, Heuschrecken und Grillen).

Da durch den Bebauungsplan das vorhandene Siedlungsgebiet mit seinen typischen Vegetationsstrukturen (Laub- und Nadelbäume, Obst-, Gemüse- sowie Ziergärten) im Bestand gesichert werden soll, wird eingeschätzt, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden.

Eine weitergehende gutachterliche Untersuchung von Flora und Fauna wird daher nicht für erforderlich gehalten. Im Rahmen der Durchführung von Bauvorhaben sind dennoch die Bauzeitenregelungen zu beachten.

Seitens der damaligen **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, VIII D**, wird empfohlen, ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung erarbeiten zu lassen und mit der Wasserbehörde abzustimmen. Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11.10.1999 müssen eingehalten werden.

Nach der Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe (BWB), die im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitet wurde, sehen die Regenentwässerungskonzepte der BWB eine Ableitung des Niederschlagswassers über Kanäle in den Wernergraben bzw. in einen geplanten Regenwasserkanal in der Straße An der Schule vor. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der vorhandene Boden im Plangebiet generell kaum versickerungsfähig ist. Eine Regelung im vorliegenden Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

In Bezug auf die Verdichtung und aufgrund der geringeren Versiegelungsdichte (GRZ von 0,3) bleibt prinzipiell auch unter der Berücksichtigung der schwierigen Bodenverhältnisse (Baugrund) eine dezentrale Versickerung auf den privaten Grundstücken mit Hilfe von umfangreichen technischen Lösungsmöglichkeiten, die die Verzögerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ermöglichen können, möglich. Dabei sind die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf bei Bebauung zu beachten. Die Forderung zur Herstellung der Kraftfahrzeugstellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise wurde in die Textfestsetzung Nr. 4 aufgenommen.

Die damalige **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C**, weist in Bezug auf die Orientierungswerte der DIN 18005 [allgemeines Wohngebiet - tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)] darauf hin, dass die Werte an den bereits vorhandenen Wohngebäuden im Bereich der Straße An der Schule Pegel von >60 dB(A) am Tage und > 55 dB(A) in der Nacht erreicht werden und somit z.T. die 2. Stufe der Lärmaktionsplanung und u.U. auch die 1. Stufe der Lärmaktionsplanung überschritten wird. Für die Landsberger Straße und die Pestalozzistraße liegen keine Daten vor. Hier sind neue Berechnungen durchzuführen. Schlussfolgernd daraus sind nach hiesiger Einschätzung zum einen konkrete Berechnungen der Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebiets erforderlich und zum anderen daraus, unter Berücksichtigung der „Handreichungen zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung – Aspekt Lärminderungsplanung“ sowie der Musterfestsetzungen, Maßnahmen für den Bebauungsplan abzuleiten.

Entsprechend dieser Hinweise müssen zum Schutz vor Lärm entlang der Landsberger Straße, der Pestalozzistraße und der Straße An der Schule, auch in Anlehnung an eine vergleichbare Situation zum benachbarten Bebauungsplangebiet XXIII-4b mit der schalltechnischen Untersuchung des Büros Kötter hinsichtlich der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet [tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)] die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. in Wohnhäusern u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Eine entsprechende Festsetzung (Nr. 5) wurde in den B-Plan XXIII-4c aufgenommen.

Im Ergebnis der Abwägung resultieren Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

Hinweis: Mit dem vorliegenden B-Planverfahren werden verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung i.S. von § 7 Abs. 1 AGBauGB berührt (Straße An der Schule). Sie werden jedoch von der Planung nicht modifiziert bzw. geändert. Von einer weiteren Mitteilung der Senatsverwaltung, Abt. II C, wurde deshalb abgesehen.

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (**Berliner Naturschutzgesetz** - NatSchGBln) in der Fassung vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140)

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362)

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

Aufgestellt: Berlin, den 2018

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

.....
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Auslegungsvermerk

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XXIII-4c vom der Zeit vom bis einschließlich nach § 3 Abs. 2 BauGB in öffentlich ausgelegen.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

.....
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

VI TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, Wege und Zufahrten.

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

3. Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein für das Obstbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu erhaltenden Bäume sind die vorhandenen, für das Obstbaumsiedlungsgebiet typische Bäume einzurechnen.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn

4. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Kraftfahrzeugstellflächen müssen in wasserundurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn

5. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile die entlang der Straße an der Schule und der Pestalozzistraße im WA 1 resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumennicht überschritten wird.

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6. Die Flächen mit der Bindung zur Bepflanzung sind als mehrschichtige Hecke aus einheimischen Gehölzen auszubilden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB

7. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hinweise

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung von Arten der der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Pflanzlisten empfohlen.