

# **Begründung**

**gemäß § 9 (8) BauGB**

## **Bebauungsplan 10-59**

für das Gelände zwischen Gölzower Straße, Hellersdorfer Straße, Bauerwitzer Weg und den südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Amelieweg 1, Gutenbergstraße 26, 24B und Gölzower Straße 28/Gutenbergstraße 25 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

November 2012

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. Planungsgegenstand .....</b>	<b>3</b>
1. Veranlassung und Erforderlichkeit .....	3
2. Plangebiet .....	4
2.1 Bestand .....	4
2.2. Planerische Ausgangsposition .....	5
<b>II. Planinhalt .....</b>	<b>10</b>
1. Entwicklung der Planungsüberlegung .....	10
2. Intention des Bebauungsplanes .....	12
3. Wesentlicher Planinhalt.....	13
3.1 Begründung einzelner Festsetzungen.....	13
3.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	16
3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	18
3.1.4 Grünfestsetzungen .....	18
3.1.5 Verkehrsflächen.....	19
<b>III. Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>19</b>
1. Auswirkungen auf Natur und Umwelt.....	19
2. Finanzielle Auswirkungen .....	20
<b>IV. Verfahren .....</b>	<b>21</b>
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB .....	21
Aufstellungsbeschluss .....	21
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	22
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	25
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	28
Festsetzung des Bebauungsplans .....	29
Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB.....	30
<b>V. Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>30</b>

## **I. Planungsgegenstand**

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Bereich des Übergangs von der gewachsenen Struktur des Siedlungsgebietes Kaulsdorf in das nördlich anschließende Gebiet der Großsiedlung Hellersdorf.

Das Gebiet wird durch gewerbliche Strukturen beiderseits der Gutenbergstraße und durch Einzelhandelnutzungen im Kreuzungsbereich Gölzower Straße/Gutenbergstraße sowie durch eine Kindertagesstätte (Kita), die vom Bauerwitzer Weg erschlossen ist, und durch den Standort der Jugendfreizeiteinrichtung „Villa Pelikan“ geprägt.

Entlang des öffentlichen Straßenraumes der Gölzower Straße prägt ein vorhandener Grünstreifen als Relikt des ehemaligen Windschutzstreifens die städtebauliche Situation.

### **1. Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB ergab sich aus dem Planungsziel, für den Geltungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und langfristig die Sicherung der städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung bezirklicher Entwicklungskonzepte zu gewährleisten. Eine Steuerung der langfristigen städtebaulichen Entwicklung, vor allem die planungsrechtliche Sicherung von Gemeinbedarfsflächen, war auf der Grundlage des vor Einleitung des Bebauungsplanes geltenden Planungsrechtes § 34 (1) BauGB nicht möglich.

Anlass der Planung war ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Gölzower Straße 28, welcher als Vorhaben die Errichtung eines Frischemarktes zum Inhalt hatte. Bei Genehmigung einer weiteren Einzelhandelseinrichtung neben den bereits vorhandenen Handelseinrichtungen im Bereich Gölzower Straße/Ecke Gutenbergstraße auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes § 34 (1) BauGB war ein Widerspruch zum Zentrenkonzept des Bezirkes mit den darin abgestimmten Entwicklungspotentialen zu erwarten. Somit bestand das Erfordernis zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB. Das Ziel der rechtssicheren Umsetzung des Zentrenkonzeptes des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf begründete dieses Erfordernis.

Mit dem Bebauungsplan sollte die Voraussetzung für die Umsetzung des Zentrenkonzeptes des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit dem Ziel des Erhalts und der Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums S-Bahnhof Kaulsdorf und des Ortsteilzentrums Hellersdorf Süd planungsrechtlich gesichert werden. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf geht bei den Zielen des beschlossenen Zentrenkonzeptes davon aus, dass unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Wesentlichen über definierte Zentren gewährleistet wird. Schwerpunkt der Nahversorgung ist vor allem die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs innerhalb fußläufiger Einzugsbereiche zur Versorgung auch der weniger mobilen Bevölkerungsteile.

Außerdem bestand das Erfordernis der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen, für Gemeinbedarf genutzten Flächen (Jugendfreizeiteinrichtung und Kindertagesstätte) über einen Bebauungsplan. Diese Einrichtungen sind für eine langfristige Bedarfsdeckung erforderlich. Damit werden auch die Voraussetzungen geschaffen, dass bei Veräußerung der Flächen durch den Liegenschaftsfonds (Kita-Grundstück Bauerwitzer Weg 33/35) über die getroffenen Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne eines Erhalts der Nutzung umgesetzt werden kann.

Das Bebauungsplanverfahren 10-59 wurde gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient er der Nachverdichtung auf Flächen, die bereits im Bestand siedlungsgeprägt sind und berücksichtigt die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu treffen.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Es gelten hier gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich. Auf Grund der Verfahrensführung gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB erfolgte die Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren.

## **2. Plangebiet**

### 2.1 Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus folgenden Grundstücken gebildet:

Im Norden: Gülzower Straße  
im Osten: Hellersdorfer Straße  
im Süden: Bauerwitzer Weg und südliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke Amelieweg 1, Gutenbergstraße 26, 24B  
im Westen: Grundstück Gülzower Straße 28/Gutenbergstraße 25

Die Geltungsbereichsgrenze wird in der jeweiligen Straßenmitte und entlang von Grundstücksgrenzen geführt.

### Realnutzung

Das Grundstück Bauerwitzer Weg 33/35 wird derzeit als Kindertagesstätte genutzt. Auf dem Grundstück Hellersdorfer Straße 27 befindet sich die Jugendfreizeiteinrichtung „Villa Pelikan“. Das Grundstück Bauerwitzer Weg 25, welches sich zu Beginn des Verfahrens als ungenutzte Grundstücksfläche darstellte, entwickelte sich im Rahmen der Zulässigkeit gemäß § 34 Abs.1 BauGB als Wohnbaufläche. Die interne Erschließung erfolgt über den Amelieweg. Im Kreuzungsbereich Gülzower Straße/Gutenbergstraße und auf dem Grundstück Ludwigsluster Straße 27 befinden sich gebietsversorgende Handelseinrichtungen.

Gewerbliche Nutzungen befinden sich auf den Grundstücken Gutenbergstraße 26 (Vermietung und Reparatur Reisemobile) und Gülzower Straße 36 (Autoverkauf und Autovermietung, Waschanlage für KFZ).

Das Planungsgebiet wird entlang der Gülzower Straße von einer 110 kV-Leitung überspannt.

#### Altlasten

Entsprechend einer fachlichen Stellungnahme des Umweltamtes wurde darauf hingewiesen, dass der Bereich der Grundstücke Gülzower Straße 28-36 eine Fläche mit Bodenbelastungsverdacht (Nr. 8266) im Bodenbelastungskataster darstellt. Konkrete Hinweise auf Kontamination der Grundstücksflächen wurden nicht geäußert. Entsprechend der Aussage des bezirklichen Umweltamtes sind für diese Flächen im Rahmen von Baumaßnahmen Untersuchungen und ggf. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Altlasten erforderlich. Eine Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet für diese Flächen ist dennoch möglich, da sowohl der Untersuchungs-, als auch Sanierungsaufwand in seinem Rahmen als zumutbar eingeschätzt wird.

#### Eigentumsverhältnisse

Neben Flächen im privaten Eigentum befinden sich die Flächen des Planungsgebietes im Eigentum des Landes Berlin und des Liegenschaftsfonds Berlin (LFB).

Die Gemeinbedarfsflächen befinden sich im Fachvermögen Jugend des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Planungsgebietes erfolgt über öffentliche und private Verkehrsflächen.

Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht über Buslinien entlang der Gülzower Straße und der Hellersdorfer Straße. Über Fußwegeverbindungen sind sowohl der S-Bahnhof Kaulsdorf als auch der S- und U-Bahnhof Wuhletal erreichbar. Dies ermöglicht den Anschluss des Planungsgebietes an den Innenstadtbereich mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln.

#### Technische Erschließung

Die im Gebiet vorhandenen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Regenwasserkanäle stehen vorrangig für die Entwässerung der öffentlichen Straßen ohne Einschränkung zur Verfügung.

Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeanlagen, deren Leitungsbestand im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen ist.

## 2.2. Planerische Ausgangsposition

### Raumordnung und Landesentwicklungsplanung

Die Planungsabsicht ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

- Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, Konzentration auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche,
- Sicherung und Entwicklung städtischer Zentren zur Sicherung der polyzentrischen Struktur Berlins,
- Begrenzung großflächiger Handelszentren auf ein Maß, das die geplante Zentrenstruktur nicht gefährdet,
- Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes.

In der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB wurde dargelegt, dass der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung darstellt und die Möglichkeit der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesem Bereich vorsieht. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung nicht in Frage gestellt. Die im Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf ausgewiesenen benachbarten zentralen Versorgungsbereiche NVZ II S-Bahnhof Kaulsdorf sowie das OTZ Hellersdorf-Süd werden durch den Bebauungsplan nicht in ihrem Bestand und ihrer Entwicklungsfähigkeit gefährdet. Der Lage des Plangebietes außerhalb von städtischen Kernbereichen gemäß Festlegungskarte des LEP B-B wird dadurch entsprochen.

#### Flächennutzungsplan Berlin

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 9. Juni 2011 (ABl. S. 2343), stellt den Bereich des Planungsgebietes innerhalb des Siedlungsgebietes Kaulsdorf als Wohnbaufläche W3 mit einer oberen Grenze der GFZ von 0,8 dar.

Die Festsetzungen der Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin, der Wohnbaufläche W3 generell entwickelbar.

Die straßenbegleitende Fläche nördlich der Gölzower Straße ist im FNP Berlin als Grünfläche parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen. Entsprechend der Darstellungssystematik des FNP Berlin wird somit die städtebauliche Funktion dieser Flächen innerhalb der Vernetzung von Grünzügen herausgestellt. Der Bebauungsplan nimmt dieses städtebauliche Ziel innerhalb des Geltungsbereiches auf und setzt Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, entlang der Gölzower Straße fest.

#### Stadtentwicklungsplan STEP Zentren 3

Gegenstand dieser Stadtentwicklungsplanung ist die Festlegung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur. Ziel ist neben der Stärkung Berlins als Metropole, die Sicherung und Stärkung einer ausgewogenen, hierarchisch gegliederten polyzentrischen Versorgungsstruktur. Darüber hinaus soll entsprechend den Leitlinien eine möglichst umfassende und kleinmaschige Nahversorgung in allen Bezirken unter Berücksichtigung des hierarchisch gegliederten Zentrensystems und der fußläufigen Erreichbarkeit gesichert und gestärkt werden.

Maßgeblich für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind das in dieser Planung dargestellte Stadtteilzentrum Helle Mitte, das Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz und das Ortsteilzentrum Hellersdorf-Süd.

Die dort aufgeführten Zentren übernehmen auch die Versorgungsfunktion im Rahmen der Nahversorgung der umliegenden Wohnviertel.

#### Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Das Landschaftsprogramm, einschließlich Artenschutzprogramm, in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350), formuliert in Ergänzung mit dem FNP Berlin Entwicklungsziele und Maßnahmen, um die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern.

Der Teilplan Erholung und Freiraumnutzung sieht insbesondere die Notwendigkeit der Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume durch die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten, die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, besonders entlang der Gölzower Straße, vor.

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz liegt das Planungsgebiet innerhalb des städtischen Übergangsbereiches mit Mischnutzungen. Es wird auf das Entwicklungsziel der Verbesserung der Biotopqualität der Großsiedlungen hingewiesen.

Der Teilplan Natur/Umweltschutz bezieht den Geltungsbereich in die Flächen siedlungsgebietstypischer Nutzungen ein und weist als Schwerpunkt auf das Ziel der Entsiegelung von Flächen und Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes hin. Der Übergang zum Bereich der Großsiedlung Hellersdorf ist als Grenze des Vorranggebietes Klimaschutz dargestellt, in welchem hauptsächlich der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume als Entwicklungsziel formuliert ist.

Der Teil Landschaftsbild sieht für diesen Bereich innerhalb der Großsiedlung die Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen im Sinne der Wohnumfeldverbesserung vor und verweist dabei auf das Ziel, besondere Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge zu berücksichtigen. Als Maßnahmen sind hier begrünte Straßenräume aufgeführt.

#### Städtebauliche Gutachten

- *Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Bezirk Hellersdorf (Stand 1996)*

Auch wenn für die Bereichsentwicklungsplanung des Bereiches Mahlsdorf/Kaulsdorf keine Beschlusslage im Bezirksamt vorliegt, bilden die Aussagen und grundsätzlichen Entwicklungsziele dieser Planung prinzipiell auch weiterhin die Orientierung für die Formulierung planungsrechtlicher Festsetzungen in den Bebauungsplanverfahren zur Wahrung des vorhandenen städtebaulichen Charakters. Die Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebietes haben sich nicht wesentlich geändert.

Die BEP sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Erhalt von vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen Kita und Jugendfreizeiteinrichtung (Villa Pelikan) vor.

Auf Grund der unmittelbar an die Großsiedlung anschließenden Lage wurde in der BEP für die Flächen südlich der Gölzower Straße die Entwicklung eines Mischgebietes vorgeschlagen, um hier eine Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.

Für den Bereich um den S-Bahnhof Kaulsdorf wird im Nutzungskonzept der langfristige Erhalt der Handels- und Dienstleistungsangebote und deren Entwicklung zu einem Nahversorgungszentrum für das Siedlungsgebiet Kaulsdorf dargestellt.

- *Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Großsiedlungen (IEHK) (Gruppe Planwerk von 2002)*

Die vorhandenen Nahversorgungsstandorte im Kreuzungsbereich Gölzower Straße sind in diesem Gutachten als eigenständiges Zentrum dargestellt. Der Bereich südlich Gölzower Straße wird dementsprechend als ein quartiersbezogenes Nahversorgungszentrum eingeschätzt.

Der Einzelhandelsstandort nördlich der Gölzower Straße ist mit dem Status Nahversorgungs-Kleinstandort mit ergänzendem Angebot aufgeführt.

Das Konzept geht von einer langfristigen Sicherung der im Planungsgebiet vorhandenen Gemeinbedarfsflächen (Kita, Jugendfreizeiteinrichtung) aus.

- *Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf (INSEK 07), (Gruppe Planwerk) BA-Beschluss Nr. 221/ III vom 02.10.2007*

Dieser Bericht benennt Rahmenbedingungen und Erfordernisse des weiteren Stadtumbaus und formuliert Leitbilder, Aufgaben und Maßnahmen zur Entwicklung der Großsiedlungen unter Einbeziehung aktualisierter Bevölkerungsprognosen und Entwicklungstendenzen als fortführende Untersuchung des IEHK.

Für die Zentrenentwicklung empfiehlt das Gutachten eine Stärkung vorhandener Zentren vor einer quantitativen Ausweitung von Verkaufsflächen außerhalb der Zentren. Differenzierte Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung im Planungsgebiet sind darin nicht getroffen worden. Diese sind dem bezirklichen Zentrenkonzept vorbehalten.

- *Zentrenkonzept, BA-Beschluss vom 15. April 2008 und BVV-Beschluss Drs.-Nr. 0896/VI vom 22.05.2008 als sektorale Bereichsentwicklungsplanung*

Das bezirkliche Einzelhandelskonzept ist ein beschlossenes Entwicklungskonzept für den Einzelhandel. Dieses räumlich funktionale Entwicklungskonzept trifft Aussagen über die zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Festlegung der gesamtstädtisch relevanten Zentren und ihre Einstufung als Stadtteilzentrum und Ortsteilzentrum sind durch den FNP Berlin und den STEP Zentren 3 erfolgt. Auf der Basis dieser übergeordneten Planungen ist es das Ziel, durch bezirkliche Zentrenkonzepte die Fortsetzung des Erhalts der polyzentrischen Struktur der Stadt durch die Stärkung und Aufwertung der vorhandenen Zentren zu ermöglichen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind Einzelhandelsentwicklungen an nicht zentrenintegrierten Standorten auch unter Einbeziehung der Nahversorgungszentren (NVZ) zu vermeiden.

Insbesondere erfolgt im Zentrenkonzept die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anhand städtebaulicher Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Zentrenstruktur.

Hierbei waren sowohl die jeweilige Bebauungsstruktur (Großsiedlung, Siedlungsgebiet), der Bezug zu öffentlichen Räumen und Erschließungssituationen sowie vorhandene Barrieren zu berücksichtigen.



Zur Rationalisierung der vorhandenen Standortstruktur erfolgte ausgehend von einer Analyse des Bestandes und der Einbeziehung der prognostizierten Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung im Sinne der langfristigen Sicherung der verbrauchernahen Versorgung die Ermittlung von Entwicklungspotenzialen für die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche.

Für den Bereich der Großsiedlung orientieren sich die im Zentrenkonzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche an den im Rahmen der ursprünglichen Planung den jeweiligen Wohnquartieren zugeordneten kleinteiligen Nahversorgungsstandorten. Auf Grund der rückläufigen Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung in diesem Bereich ist es erforderlich, zur langfristigen Erhaltung der im Bestand vorhandenen flächendeckenden Nahversorgung die Stärkung und Entwicklung auf zentrale Versorgungsbereiche zu konzentrieren, damit die Voraussetzungen für den Erhalt der städtebaulichen Funktion innerhalb der Wohngebiete und eine langfristige Funktionsfähigkeit ermöglicht werden.

Daraus resultierend werden im bezirklichen Zentrenkonzept im Bereich von Überschneidungen auf der Ebene der Nahversorgung unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und o.g. städtebaulicher Rahmenbedingungen einzelne Einzelhandelsstandorte nicht als zu entwickelnde und langfristig zu stärkende zentrale Versorgungsbereiche festgelegt, wie hier im Bereich der Gülzower Straße.

In den gewachsenen Siedlungsgebieten des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf erfolgte im bezirklichen Zentrenkonzept die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche auch unter Einbeziehung zum Teil größerer Lücken (z.B. Wohnnutzung), wenn insgesamt noch ein der Typik des Zentrums entsprechendes städtebauliches Zusammenwirken ablesbar war. Die in diesem Bereich entstandenen Zentren sind, anders als in den Großsiedlungen, nicht Ergebnis zentraler Planungen und haben sich vorwiegend entlang von Hauptverkehrsachsen (z.B. Chemnitzer Straße, Hönower Straße, Hultschiner Damm) und im Bereich von Bahnhöfen als lineare Zentrenbereiche entwickelt.

Im Ergebnis des bezirklichen Zentrenkonzeptes ist zur langfristigen Versorgung des Einzugsbereiches des Wohngebietes südlich der Gülzower Straße die Stabilisierung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums S-Bahnhof Kaulsdorf vorgesehen, um somit diesen traditionellen und mit hoher Lagegunst eingestuften Standort zu stärken. Die im Planungsgebiet des Bebauungsplanes im Bestand vorhandenen Einzelhandelsflächen im Kreuzungsbereich Gülzower Str./Gutenbergstr. erreichen in ihrer derzeitigen Angebotsstruktur nicht den Status eines eigenständigen Nahversorgungszentrums; sie stellen aufgrund der relativ großen Entfernung auch keinen städtebaulich funktionellen Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum am S-Bahnhof Kaulsdorf dar.

Resultierend aus den Ausführungen des bezirklichen Zentrenkonzeptes ist bei der Beurteilung einzelner Projekte im Bereich zwischen S-Bahnhof Kaulsdorf und den bestehenden Einzelhandelsbetrieben an der Gülzower Straße ihr Beitrag zur Stärkung des ausgewiesenen Zentrums maßgeblich. Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches sind in jedem Fall auszuschließen.

Die Versorgung des südlichen Bereichs der Großsiedlung Hellersdorf erfolgt entsprechend den Ausführungen zum bezirklichen Zentrenkonzept über das Ortsteilzentrum Hellersdorf-Süd, welches neben dem Spree-Center auch die Bereiche östlich des U-Bahnhofes Kaulsdorf-Nord umfasst. Dieser zentrale Versorgungsbereich weist ein umfangreiches Nahversorgungsangebot auf und

übernimmt somit Nahversorgungsfunktion für den südlichen Bereich der Großsiedlung Hellersdorf.

Im Rahmen des Bestandsschutzes ergänzen die bestehenden Läden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Nahversorgung für das Gebiet der Großsiedlung.

- *Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 2011/12 (UrbanPlan GmbH), BA-Beschluss Nr.0105/IV vom 21. Februar 2012*

Wesentliche Ziele des INSEK 2011/12 sehen im Rahmen von Handlungsschwerpunkten eine Stärkung der Attraktivität und Wohnqualität unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, die Umsetzung eines differenzierten Wohnungsangebotes sowie den Erhalt der verbrauchernahen Versorgung und eines dichten Netzes sozialer und kultureller Infrastruktureinrichtungen langfristig in der Stadtentwicklung vor. Räumliche Handlungsschwerpunkte sind für das Planungsgebiet nicht benannt.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Aktionsraumes Plus. Es befindet sich im Planungsraum 08/28, welcher durch kleinteilige Siedlungsbebauung geprägt ist.

Die für das Planungsgebiet im INSEK 2011/12 dargestellte räumliche Entwicklungsorientierung nimmt Bezug auf vorhandene quartiersbezogene Grünflächen im Zusammenhang mit sozialer Infrastruktur.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes folgen dem Entwicklungsinteresse des Bezirkes im Sinne des INSEK 2011/12. Die Flächen der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kita und Jugendfreizeiteinrichtung) werden planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet bleibt der vorhandene gebietsversorgende Charakter erhalten. Gemäß § 4 BauNVO sind neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch langfristig der Versorgung des Gebietes dienende Läden im Planungsgebiet allgemein zulässig und darüber hinaus ggf. ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht in funktionellem Widerspruch zur Gebietsart (Allgemeines Wohngebiet) stehen.

- *Planungsrechtliche Grundlage*

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Dementsprechend beurteilen sich Vorhaben vor Festsetzung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 (1) BauGB. Das Gebiet zeichnet sich durch eine heterogene Bebauung aus. Es wird durch gewerbliche Strukturen beiderseits der Gutenbergstraße und durch Einzelhandelsnutzungen im Kreuzungsbereich Gölzower Straße/Gutenbergstraße sowie durch eine Kindertagesstätte (Kita), die vom Bauerwitzer Weg erschlossen ist, und durch den Standort der Jugendfreizeiteinrichtung „Villa Pelikan“ geprägt. Gleichzeitig wird das Gebiet geprägt durch die für das Siedlungsgebiet typische, vorwiegend ein-zweigeschossige kleinteilige Bebauung.

## **II. Planinhalt**

### **1. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Grundlage für die Ziele des Bebauungsplanes war die beabsichtigte Entwicklung des Geltungsbereiches im Rahmen des FNP Berlin als Wohnbaufläche W3.

Für den überwiegenden Bereich des Planungsgebietes erfolgt die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA). Für die Entwicklung als Mischgebiet, wie in der BEP vorgeschlagen, sind weder auf Grund der bestehenden Situation noch aus gegebenem Bedarf heraus ein Erfordernis erkennbar. Auf Grund der sich bereits vollzogenen Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes, der vorhandenen Erschließungssituation und der für eine Neuentwicklung zur Verfügung stehenden eingeschränkten Flächenpotenziale sind die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Sicherung eines Mischgebietes nicht gegeben.

Dagegen besteht anhaltend eine Nachfrage für Wohnungsbau innerhalb der Siedlungsgebiete des Bezirks, dem hier, besonders durch die sehr gute Erschließung sowie die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Rechnung getragen werden soll.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Eingriffe gem. § 42 BauGB in derzeit ausgeübte gewerbliche Nutzungen nicht zu erwarten.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen wären im Rahmen der Festsetzung der Flächen als WA in der sich heute darstellenden Dimensionierung durchaus als planungsrechtlich zulässig einzuschätzen. Gemäß § 4 BauNVO können im Allgemeinen Wohngebiet (WA) u.a. sowohl nicht störende Handwerksbetriebe als auch ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind demnach neben der allgemein zulässigen Wohnnutzung auch langfristig auf Grund der konkreten städtebaulichen Situation Handwerks- und Gewerbebetriebe im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen, sofern ihre nichtstörende Wirkung nachgewiesen wird.

Neben der Festsetzung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet besteht das Erfordernis der Festsetzung von vorhandenen Gemeinbedarfsflächen (Kita, Jugendfreizeiteinrichtung „Villa Pelikan“). Dies ist erforderlich vor allem zur langfristigen Sicherung der Funktionen dieser Flächen, auch unter dem Aspekt der Führung dieser Einrichtungen unter freier Trägerschaft. Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1850/II vom 10.10.2006 wurde bereits das Erfordernis eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens zur planungsrechtlichen Sicherung des Kita Standortes Bauerwitzer Weg 33 beschlossen. Der Bedarf resultiert aus den prognostizierten Versorgungszahlen und der in Folge der Lagegunst zur Kaulsdorfer Brücke unverzichtbaren Mitversorgung des stark unterversorgten Bereiches von Kaulsdorf südlich der Bahntrasse.

Entsprechend den Intentionen der Novellierung des BauGB und der übergeordneten Planung (Stadtentwicklungsplan Zentren 3 in Verbindung mit der AV Einzelhandel und der AV Zentrenkonzepte) sind die im vorliegenden bezirklichen Zentrenkonzept dargestellten Nahversorgungszentren zu erhalten und zu stärken und negative Auswirkungen durch planungsrechtliche Maßnahmen abzuwenden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits im Kreuzungsbereich Gölzower Straße/Gutenbergstraße Nahversorgungseinrichtungen vorhanden. Entsprechend den Leitlinien zum bezirklichen Zentrenkonzept sind Nahversorgungszentren (NVZ) als urbane, städtebaulich attraktive und multifunktionale Zentrumsbereiche zu sichern und auszubauen.

Die Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche im Zentrenkonzept des Bezirkes, Stand April 2008, erfolgte auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der

aktuellen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung sowie unter Berücksichtigung städtebaulicher Rahmenbedingungen. Im Zentrenkonzept des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf wird der Standort Gülzower Straße langfristig nicht als eigenständiges NVZ ausgewiesen.

Ziele sind eine Stabilisierung des vorhandenen NVZ am S-Bahnhof Kaulsdorf einschließlich vorhandener Potenzialflächen und die Sicherung und Stärkung des OTZ Hellersdorf-Süd für die Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung unter Berücksichtigung der Bilanz zur Kaufkraftentwicklung.

Die ursprüngliche Zielstellung des Bebauungsplanes, welche den Ausschluss weiterer Einzelhandelsflächen im Planungsgebiet vorsah, wurde unter Berücksichtigung privater Grundstücksinteressen und nochmaliger Prüfung der städtebaulichen Rahmenbedingungen im Rahmen der Auswertung des Planungsschrittes der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB verworfen ( BA-Beschluss Nr. 1438/III vom 16.08.2011).

Unter dem Aspekt der zu sichernden fußläufigen Versorgung der Bevölkerung im Nahversorgungsbereich erfolgte die Beurteilung der Wirksamkeit der innerhalb des Planungsgebietes verlaufenden Gülzower Straße als städtebauliche Barriere zwischen zwei unterschiedlichen Wohnquartieren (Gutachten Stadt + Handel, Juni 2010).

Im Ergebnis des Planungsschrittes der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen, dass zudem vor allem die Bahnanlage mit ihrem vorhandenen Fußgängertunnel auch langfristig als städtebauliche Zäsur zu bewerten ist. Die Funktionalität der gemäß bezirklichem Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des historisch gewachsenen Zentrums am zentralen Ort des Bahnhofs Kaulsdorf, wird durch die geänderte Zielstellung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Als wesentliches Ziel war gerade der Aspekt der planungsrechtlichen Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung speziell auch innerhalb fußläufig erreichbarer Bereiche zu berücksichtigen. Schlussfolgernd bleibt mit der Änderung des Planungsziels der Grundsatz des Zentrenkonzeptes erhalten.

Es erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 10-59 um das Grundstück Ludwigsluster Straße 27 und den angrenzenden bis zur Gülzower Straße reichenden Abschnitt der Lion-Feuchtwanger-Straße, da Festsetzungen zum Bestandschutz vorhandener Einzelhandelseinrichtungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind. Das Erfordernis der Einbeziehung im Sinne des § 1 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Planungsgebietes ist nicht gegeben.

## **2. Intention des Bebauungsplanes**

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ordnung in der sich als heterogen darstellenden baulichen Struktur und die Festsetzung des überwiegenden Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Beabsichtigt ist:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Übergangsbereich zwischen der Großsiedlung Hellersdorf und dem Siedlungsgebiet Kaulsdorf,

- Sicherung des Standortes der Jugendfreizeiteinrichtung,
- Sicherung des Kitastandortes,
- Freihaltung klimatisch wirksamer Freiräume entlang der Gülzower Straße in Übereinstimmung mit dem LaPro.

### **3. Wesentlicher Planinhalt**

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

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

#### **3.1 Begründung einzelner Festsetzungen**

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

###### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet belegten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen und der dem Wohnen dienenden versorgenden Funktionen.

Auf Grund der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungssituation im Kreuzungsbereich Gülzower Straße/Gutenbergstraße erfolgt eine Differenzierung der als Allgemeines Wohngebiet festzusetzenden Bereiche in Bezug auf das Nutzungsmaß (WA1 und WA2).

Die vorhandene Bestandssituation im Kreuzungsbereich wird seit Jahren im Sinne der verbrauchernahen Versorgung genutzt. Insofern sind die Bewohner/-innen des Einzugsbereiches auf diese Funktionsweise eingestellt. Durch die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet bleibt der vorhandene gebietsversorgende Charakter erhalten. Gemäß § 4 BauNVO sind neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch langfristig der Versorgung des Gebietes dienende Läden im Planungsgebiet allgemein zulässig und darüber hinaus ggf. ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht in funktionellem Widerspruch zur Gebietsart (Allgemeines Wohngebiet) stehen.

Mit dem Bebauungsplan werden Einschränkungen der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus Gründen der planerischen Zurückhaltung nicht festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen städtebaulichen Situation wird damit dem privaten Belang der Berücksichtigung der möglichst vielfältigen Grundstücksverwertbarkeit nachgekommen. Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die Lage des Planungsgebietes an einer übergeordneten Straße (Gülzower Straße) bedingt die Auseinandersetzung mit dem aus der festzusetzenden Nutzungsart resultierenden Anspruch auf Wohnruhe, da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Die im Bestand vorhandene Bebauung im Kreuzungsbereich Gülzower Straße/Gutenbergstraße weist im Bestand keine Wohnnutzung auf.

Die Beurteilung der tatsächlichen Belastungssituation für die Grundstücksflächen entlang der Gülzower Straße erfolgte anhand der im FIS-Broker der Senatsverwaltung eingestellten strategischen Lärmkarte, die Fassadenpegel an lärmbeeinflussten Wohngebäuden darstellt. Diese waren i.S. eines vorbereitenden Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Herangezogen wurden ermittelte Werte für bereits zum Wohnen genutzte Grundstücke entlang der Gülzower Straße außerhalb des Planungsgebietes, da für die Flächen innerhalb des Planungsgebietes keine Angaben vorlagen. Es wurden für z.B. das Grundstück Gülzower Straße 24 Werte des Fassadenpegels von 67 dB(A) tagsüber und bis zu 59 dB(A) in der Nacht für den Fassadenbereich ermittelt, der dem Straßenraum der Gülzower Straße zugewandt ist. Diese Werte überschreiten die angestrebten Schwellenwerte des Lärmaktionsplanes von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an den dem Straßenraum zugewandten Gebäudefassaden. Deutlich wird jedoch, dass sowohl an den straßenabgewandten Gebäudefassaden als auch in den hinteren Grundstücksbereichen die o.g. Schwellenwerte bereits nicht mehr erreicht werden.

Bei der Ausweisung von Baugebieten finden die Aussagen der Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) mit Orientierungswerten Anwendung. Sie stellen jedoch keine Grenzwerte dar und werden unter Berücksichtigung des Rahmens der Zumutbarkeit in der Bauleitplanung bei der Abwägung herangezogen. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet sollten möglichst Werte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden. Die Zumutbarkeitsschwelle in Bezug auf die Überschreitung dieser Werte bestimmt sich nach den maßgeblichen Umständen des Einzelfalls. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein bereits durch den Verkehrslärm der Gülzower Straße vorbelastetes Gebiet überplant. Die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet setzt den im Bestand vorhandenen Gebietscharakter fort. Unter Berücksichtigung der in der Rechtsprechung dargelegten Tendenzen darf für die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ein Dauerschallpegel von 70 dB(A) am Tag herangezogen werden (Kuschnerus: „Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Dezember 2010, Rdnr. 451, 452).

Dieser Wert wird gemäß den Darstellungen der strategischen Lärmkarte resultierend aus dem Verkehrslärm der Gülzower Straße nur für Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar entlang der Gülzower Straße vermutet.

Im Bebauungsplanverfahren war auf Grund der bestehenden Belastungssituation entlang der Gülzower Straße die Erforderlichkeit aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Die Lärmquelle selbst könnte langfristig durch aktive Lärminderungsmaßnahmen beeinflusst werden, deren Umsetzungshorizont im Geltungszeitraum des Lärmaktionsplanes (bis 2015) liegt. Dazu gehören Neu-, Ausbau- und Umbaumaßnahmen im Straßennetz, die Auswirkungen auf die Verkehrsverteilung im Straßennetz haben. Derartige Maßnahmen für die Gülzower Straße sind nicht geplant, da ihre Funktion bereits bei Entstehung der Großsiedlung Hellersdorf im Sinne der Verteilung von Verkehren begründet wurde. Demgegenüber stellte die zuständige Fachabteilung langfristig die Möglichkeit in Aussicht, bei erforderlich werdenden Sanierungsmaßnahmen einen entsprechenden Straßenbelag zu berücksichtigen, der sich lärmmindernd auswirkt.

Solch eine Maßnahme ist im o.g. Zeithorizont nicht durch die zuständige Fachabteilung geplant und kann damit ebenfalls nicht als Lärminderungsmaßnahme herangezogen werden.

Schlussfolgernd daraus wurde die Erforderlichkeit aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen auf den Bauflächen geprüft. Auf eine planungsrechtliche Sicherung des in Teilen auf privaten Grundstücksflächen vorhandenen Walls entlang der Gülzower Straße über Festsetzungen im Bebauungsplan wurde verzichtet, da andere Möglichkeiten der Bewältigung der Lärmproblematik bestehen. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen lassen die Nutzung der gesamten Grundstückstiefe für eine Gebäudeeinordnung auf den Grundstücken zu. Weiter sind Grundrisslösungen möglich, die Räume mit sensiblen Nutzungen den straßenabgewandten Gebäudeseiten zu ordnen. Das Verwenden schallschützender Außenbauteile oder der Einbau von Schallschutzfenstern sind ebenfalls geeignete passive Schallschutzmaßnahmen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung findet die im Bauordnungsrecht als Technische Baubestimmung eingeführte Vorschrift DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) Anwendung.

Auf zusätzliche Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird auch auf Grund planerischer Zurückhaltung verzichtet. Dem privaten Belang der individuellen Gestaltungsfreiheit zum Schutz vor Lärm auf den privaten Grundstücken wird damit der Vorrang eingeräumt.

Die getroffene Festsetzung des Abstandes der Baugrenze von 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sichert als wesentliches städtebauliches Kriterium langfristig im Rahmen der städtebaulichen Ordnung einen von Bebauung freizuhaltenen Bereich entlang des öffentlichen Straßenraumes der Gülzower Straße. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung ein Beitrag geleistet, um den Auswirkungen der lärmbelasteten Straße entgegenzuwirken.

Außerdem stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Erhalt des teilweise vorhandenen Walls oder einer Errichtung weiterer vorgesezter Bauteile auf privaten Grundstücksflächen zum Schutz vor Lärmeinwirkung nicht entgegen.

Die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ist gegeben, auch wenn die Festsetzung des Walls nicht erfolgt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet keine erheblichen zusätzlichen Immissionsbelastungen des Planungsgebietes hinsichtlich Luft und Lärm hervorrufen. Verkehrliche Auswirkungen und daraus resultierend eine veränderte Belastungssituation infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht zu erwarten. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie der Gülzower Straße im Bebauungsplan erfolgt entsprechend der bestehenden Situation. Eine Erweiterung von zusätzlichen Fahrspuren und daraus resultierend ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht geplant. Der breite Straßenraum sichert die Fortsetzung der vorhandenen Grünstrukturen innerhalb der Straßenverkehrsfläche. Im Sinne des Verzichts auf eine Selbstbindung des Landes Berlins wird auf die Festsetzung von Pflanzbindungen verzichtet.

Die Verkehrsaufkommen in Folge der bereits im Bestand vorhandenen Gewerbenutzungen sind in die Ermittlungen gemäß der strategischen Lärmkarte eingeflossen. Die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet innerhalb des Planungsgebietes ist möglich, da gem. § 4 (2) und (3) BauNVO die nicht störende Wirkung von Vorhaben sowohl bei Handwerksbetrieben als auch bei Gewerbebetrieben ein Zulässigkeitskriterium darstellt.

### Flächen für den Gemeinbedarf

Zur langfristigen Sicherung der hohen Wohnqualität im Bezirk durch eine bedarfsgerechte und wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Infrastruktureinrichtungen werden die im Planungsgebiet derzeit als Kindertagesstätte(Kita) und Jugendfreizeiteinrichtung genutzten Flächen im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

#### *Kindertagesstätte*

Entsprechend der Aussagen des Kita-Entwicklungsplanes, Stand 05/2010, ist der Kita-Standort Bauerwitzer Weg mit seiner großen Kapazität (135 Plätze) für eine dauerhafte Versorgung erforderlich. Unter Berücksichtigung aktueller Einwohnerzahlen und eines Versorgungsgrades von 72% (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 31.12.2009) und der gegenwärtigen Platzkapazitäten wurde ein rechnerischer Fehlbedarf für den Stadtteil Kaulsdorf von 190 Plätzen ermittelt. Auf Grund der Lage des Standortes am Bauerwitzer Weg ist neben der Versorgung des Sozialraumes 28 auch eine Mitversorgung des angrenzenden Bereiches möglich. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgt bereits im Bestand die Betreibung der Kita-Nutzung auf der mit der Nutzungsart Gemeinbedarfsfläche festzusetzenden Fläche des Grundstückes Bauerwitzer Weg 33, 35 durch den Freien Träger BEST-Sabel. Die planungsrechtliche Sicherung der gesamten Fläche als Gemeinbedarfsfläche Kita im Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit den Aussagen des Kita-entwicklungsplanes, der zur Kompensierung des entstehenden Fehlbedarfs die bauliche Erweiterung dieses Standortes vorsieht.

#### *Jugendfreizeiteinrichtung*

Aus der zentralen Lage der Jugendfreizeiteinrichtung „Villa Pelikan“ im Übergang zwischen der Großsiedlung Hellersdorf und dem Siedlungsgebiet Kaulsdorf resultiert die hohe Priorität dieses Standortes für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf und somit das Erfordernis der langfristigen Standortsicherung über einen Bebauungsplan. Bereits historisch mit der Entwicklung des Bezirkes verbunden, übernimmt dieser Standort eine wichtige Funktion im Bereich sportorientierter Jugendarbeit. Im Spielplatzentwicklungsplan des Bezirkes sind Flächen für die Nutzung als pädagogisch betreuter Spielplatz vorgesehen.

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die Entwicklung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen gewährleistet wird. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erfolgt im Sinne der Anforderungen des Klimaschutzes, die hier im Übergang zum Bereich der Großsiedlung die Freihaltung klimatisch wirksamer Freiräume entlang der Gülzower Straße vorsehen.

#### *Grundflächenzahl (GRZ)*

Zum Erhalt der vorhandenen typischen städtebaulichen Struktur wird innerhalb des Planungsgebietes die Festsetzung der GRZ differenziert.

Für die Fläche WA1 und die Gemeinbedarfsflächen wird eine GRZ von maximal 0,25 festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich am Entwicklungsrahmen, der bereits dem Entwurf zur BEP zu Grunde liegt und entspricht der Fortführung der kleinteiligen Siedlungsstruktur, die sich südlich des Bauerwitzer Weges im Rahmen der geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen des § 34 (1) BauGB entwickelt hat. Die



Festsetzung dieses Maßes in Anlehnung an die städtebauliche Struktur der näheren prägenden Umgebung resultiert vor allem aus der Erschließung der Grundstücke vorwiegend über den Bauerwitzer Weg. Im Zusammenhang mit der festgesetzten Nutzungsart Gemeinbedarf stellt dieses Maß der baulichen Nutzung gegenüber der bestehenden Bebauungsstruktur noch Entwicklungspotenzial auf diesen Grundstücken dar.

Für die Flächen WA2 wird entsprechend der besonderen städtebaulichen Situation im Kreuzungsbereich das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht auch langfristig neben der Entwicklung als Wohnbaufläche die Ansiedlung von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes, die aus ihrer Funktion heraus flächenintensive Nutzungen bedingen. Für die langfristige Entwicklung des Planungsgebietes sind im Bebauungsplan solche Nutzungen nicht generell ausgeschlossen, sondern ihre Zulässigkeit im Rahmen der Einzelfallprüfung zu beurteilen.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung des durch die übergeordnete Planungsebene vorgegebenen Entwicklungsrahmens (FNP Berlin) und der gem. § 17 (1) BauNVO maßgeblichen Obergrenze, die für die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet mit 0,4 angegeben ist.

#### *Geschossflächenzahl (GFZ)*

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl im Planungsgebiet entspricht dem im FNP Berlin ausgewiesenen Entwicklungsrahmen, der für das Siedlungsgebiet Kaulsdorf W3 GFZ 0,8 vorsieht.

Zielstellung des Bebauungsplanes ist die Fortsetzung der Bebauungsstruktur im städtebaulichen Charakter des wohntypisch geprägten Siedlungsgebietes Kaulsdorf. Im Sinne der Fortsetzung der vorhandenen angrenzenden städtebaulichen Strukturen, die sowohl durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung als auch durch gewerblich genutzte Gebäude geprägt sind, werden für die Bereiche WA1 und die Gemeinbedarfsflächen eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

Für die Grundstücke des WA 2 wird auf Grund der Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur die maximal zulässige GFZ auf 0,8 beschränkt.

Damit wird die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO maßgebliche Obergrenze, die für die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet, mit 1,2 angegeben ist, nicht überschritten.

#### *Höhe baulicher Anlagen*

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur wird für das Planungsgebiet die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzung dieses Maßes der baulichen Nutzung, auch für die Gemeinbedarfsflächen, erfolgt zur Wahrung der Maßstäblichkeit in Bezug auf die unmittelbar angrenzende wohntypisch genutzte Siedlungsstruktur.

Gleichzeitig ist durch diese Festsetzung gewährleistet, dass eine Beeinträchtigung des Luftaustauschs und eine Barrierewirkung im Sinne des Klimaschutzes durch entstehende Bebauung ausgeschlossen werden können.

### 3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

#### *Bauweise*

Für die Grundstücke des Planungsgebietes erfolgt als Festsetzung die offene Bauweise. Unter Berücksichtigung der Charakteristik der angrenzenden Siedlungsstruktur lässt diese Bauweise sowohl die Fortsetzung der kleinteiligen Bebauung als auch Baukörper zu, die aus ihrer Funktion heraus an größere Baukörperformen gebunden sind, (z.B. Gemeinbedarfsflächen, Gewerbenutzungen). Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches ist eine weitere Einschränkung der Baukörperlängen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

#### *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet werden durch Baugrenzen definiert, um die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festzusetzen.

Entlang des Straßenraums werden mit dieser Festsetzung der Erhalt der für das Siedlungsgebiet typischen, von Bebauung freigehaltenen Vorgartenbereiche und deren städtebauliche Wirkung gewährleistet, die ein wichtiges städtebauliches Gestaltungselement darstellen. Entlang der Gutenbergstraße, der Hellersdorfer Straße und im Bereich des Grundstücks Gülzower Straße 28 erfolgt die Festsetzung der Baugrenze unter Berücksichtigung des Bestandes im Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Ebenfalls unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation erfolgt die Festsetzung der Baugrenze im Bereich Bauerwitzer Weg im Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Entlang der Gülzower Straße erfolgt die Festsetzung eines 10,0 m breiten von Bebauung frei zu haltenden Grundstücksstreifens unter Berücksichtigung der langfristigen Sicherung des vorhandenen städtebaulich prägenden Grünstreifens in Übereinstimmung mit den Zielen des LAPro im Sinne des Erhalts raumbildender Strukturen und klimatisch wirksamer Freiräume.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 sind Stellplätze und Garagen auf diesen Flächen ausgeschlossen, um den optischen Gesamteindruck im öffentlichen Raum zu erhalten.

### 3.1.4 Grünfestsetzungen

#### Begrünung von Stellplatzanlagen

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsart und der Bebauungsstruktur ist auch langfristig die Konzentration von Stellplatzanlagen im Planungsgebiet nicht auszuschließen. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 geregelt. Eine Gliederung ebenerdiger Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen durch Baumpflanzungen stellt die städtebauliche Wirksamkeit dieser Flächen in den öffentlichen Straßenraum sicher und ermöglicht den Erhalt der städtebaulichen Qualität, die in der Fortsetzung des insgesamt durchgrüneten Charakters der städtebaulich prägenden näheren Umgebung besteht.

Durch diese Festsetzung wird darüber hinaus ein Beitrag zum Klimaschutz durch eine Reduzierung der Aufheizung innerhalb bebauter Gebiete und die Schaffung eines thermischen Ausgleichs in den überwärmten Stadtstrukturen geleistet.

### 3.1.5 Verkehrsflächen

- *Öffentliche Verkehrsfläche*

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im Wesentlichen entsprechend ihrem Bestand durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachamt. Eine abschließende Regelung hierzu ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 1).

Zur langfristigen Sicherung der öffentlich rechtlichen Erschließung und der Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist eine Breite der öffentlichen Verkehrsfläche des Bauerwitzer Weges von insgesamt 9,0 m notwendig. Im Bereich der landeseigenen Grundstücke Bauerwitzer Weg 35 (Kita) und Hellersdorfer Straße 27 (Jugendfreizeiteinrichtung) erfolgt die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie dementsprechend.

Die planungsrechtliche Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen im Planungsgebiet erfordert den Grundstückserwerb privater Flächen durch das Land Berlin im Bereich Hellersdorfer Straße, Amelieweg, Bauerwitzer Weg und Gutenbergstraße.

- *Private Verkehrsfläche*

Die Festsetzung des vorhandenen Amelieweges als private Verkehrsfläche dient der inneren Erschließung der einzelnen Wohngrundstücke, deren Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche über den Bauerwitzer Weg gesichert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die für diese Fläche des Planungsgebietes die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet vorsehen, erzeugen auch langfristig keine zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrsaufkommen. Ebenfalls ist eine Nutzung der festzusetzenden privaten Verkehrsfläche für den öffentlichen Durchgangsverkehr auf Grund der Lage nicht erforderlich.

## III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Auswirkungen auf Natur und Umwelt

#### Niederschlagsentwässerung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Kaulsdorf, es sind bei der Durchführung konkreter Vorhaben die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf zu beachten.

Dies ist im Rahmen der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Art und Maß der baulichen Nutzung möglich.

#### *Ableitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen:*

Durch den Bebauungsplan erfolgt erstmals die Beschränkung der zulässigen Nutzungsmaße gegenüber dem geltenden Recht.

Prinzipiell wird in Übereinstimmung mit dem LaPro von einer Versickerung von Niederschlagswasser über die gewachsene Bodenpassage auf dem Grundstück selbst ausgegangen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird langfristig eine bauliche Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes ermöglicht, welche das bereits im Rahmen des geltenden Planungsrechtes gemäß § 34 (1) BauGB zulässige Maß nicht überschreitet. Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,25 und 0,4

gewährleisten die Freihaltung von nichtüberbauten Grundstücksflächen, sodass auf den privaten Grundstücksflächen von einer Umsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser über die gewachsene Bodenpassage auszugehen ist. Dies ist prinzipiell auf Grund der vorhandenen mittel sandigen und mittellehmigen Böden möglich.

#### *Ableitung von Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen*

Die im Planungsgebiet vorhandene Regenwasserkanalisation sichert die Ableitung von Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen in die Wuhle. Bereits im Rahmen der Konzeption zur Errichtung des Neubaugebietes Hellersdorf wurde von der generellen Regenwasserableitung zur Wuhle als Klärwerksableiter ausgegangen. Diese ursprüngliche Zielstellung soll auch langfristig beibehalten werden. Da auf Grund der Stilllegung des Klärwerkes Falkenberg die kontinuierliche Einleitung von gereinigtem Abwasser in die Wuhle entfiel und die Ableitung von Regenwasser aus der Großsiedlung zu hydraulischem Stress infolge der Schwankungen zwischen Niedrigwasserabfluss und Starkregenereignissen führt, wurde durch die Senatsverwaltung für die Wuhle ein Sanierungs- und Ausbaukonzept erarbeitet, welches nach Umsetzung nachhaltig das gewässerökologische Potenzial sichert.

Es berücksichtigt sowohl die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse im Hinblick auf die schadlose Ableitung der aus den Siedlungsgebieten stammenden Regenwasserabflüsse als auch gewässerökologische und landschaftsplanerische Anforderungen an ein weitgehend natürliches Gewässer in einem besonders intensiv genutzten Landschaftsraum.

Mit der Umsetzung des Sanierungs- und Ausbaukonzeptes wird den gesetzlichen Verpflichtungen aus dem Berliner Wassergesetz und dem Wasserhaushaltsgesetz nachgekommen.

Damit kann die Entwässerung der öffentlichen Flächen des Geltungsbereiches langfristig gewährleistet werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurde kein zusätzlicher Flächenbedarf zur Versickerung von Niederschlagswasser durch Fachplanungen nach Art und Maß eingebracht. Somit wird im Bebauungsplan nicht das Erfordernis einer planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung im Geltungsbereich gesehen.

## **2. Finanzielle Auswirkungen**

Durch die planungsrechtliche Festsetzung, beispielsweise von Baugrenzen und dem Maß der baulichen Nutzung, sind mit der Wahrung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Planungsgebietes keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Ein Erwerb von privaten Grundstücksflächen durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist zur Sicherung öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich Amelieweg und Bauerwitzer Weg sowie Hellersdorfer Straße und Gutenbergstraße erforderlich.

Im Rahmen der Investitionsplanung für den Straßenbau sind für den Grunderwerb Kosten in Höhe von insgesamt ca. 3.235 € entsprechend Verkehrswertermittlung der zuständigen Fachabteilung des Bezirksamtes vom 18.10.2011 in den Bezirkshaushalt einzustellen.

## **IV. Verfahren**

### ***Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB***

Mit Schreiben vom 08.10.2009 ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt worden.

Es wurden keine Bedenken geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung, d.h. dringende Gesamtinteressen Berlins bei Bebauungsplänen i.S.v. § 7 Abs.1 AGBauGB durch die Gölzower Straße als übergeordnete Straßenverbindung und durch die Hellersdorfer Straße als Ergänzungsstraße, betroffen sind.

### ***Aufstellungsbeschluss***

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat am 10. November 2009 mit BA-Beschluss Nr. 933/III die Einleitung des Bebauungsplanes 10-59 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 20.11.2009 im Amtsblatt für Berlin Nr. 53 auf Seite 2642 bekannt gemacht.

Die Kenntnisnahme der BVV über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens (Drs.Nr. 1571/VI) wurde mit Geschäftlicher Mitteilung vom 06.01.2010 vollzogen.

### **Verfahrensführung nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren 10-59 ist ein Verfahren, welches als Bebauungsplan zur Umsetzung anderer Maßnahmen der Innenentwicklung mit dem Ziel, Regelungen zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu treffen, gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt wurde.

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Übergang zwischen der Großsiedlung Hellersdorf und dem Siedlungsgebiet Kaulsdorf.

Mit dem Bebauungsplan erfolgten die Sicherung eines Standortes für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeiteinrichtung sowie der Erhalt eines vorhandenen Kita-Standortes und die Festsetzung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet.

Innerhalb des Planungsgebietes, welches eine Gesamtgröße von ca. 6 ha hat, wird gemäß Zielstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der geplanten GRZ eine zulässige Grundfläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Der Ermittlung der zulässigen Grundfläche lagen die Teile der Baugrundstücke zu Grunde, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Somit waren in die Ermittlung des Flächengrößenwertes, der maßgebend für die Anwendung des § 13a BauGB ist, die öffentlichen Verkehrsflächen des Planungsgebietes nicht einzubeziehen.

Auf Grund der vorliegenden rechtlichen Voraussetzungen (Unterschreitung des gesetzlichen Schwellenwertes der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>) wurde das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren aufgestellt und ohne Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geführt.

Die Erforderlichkeit der Mitanrechnung von angrenzenden Bebauungsplänen, die im engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen, ist nicht gegeben.

Außerdem wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Unabhängig davon bestand die Verpflichtung, mögliche betroffene Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

### ***Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB***

Entsprechend der Verfahrensführung nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Damit ist es rechtlich möglich, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abzusehen. Auf Grund des sensiblen Planinhaltes und dem Anliegen möglichst frühzeitig die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren, wurde von der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB jedoch nicht abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29. März 2010 bis zum 29. April 2010 im Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8, Amt für Stadtplanung und Vermessung, Bereich Stadtplanung, durchgeführt.

Es wurde in der „Berliner Zeitung“ über den Zeitraum der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert. Es informierten sich mehrere Bürger/-innen anhand der ausgestellten Unterlagen über die Planungsziele. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ging eine schriftliche Äußerung ein.

Für die Nutzung der Veröffentlichung im Internet erfolgte während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit die Zählung von insgesamt 124 Zugriffen. Schriftliche Stellungnahmen resultierend aus diesen Zugriffen sind nicht eingegangen.

Im Einzelnen wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit über folgende Ziele informiert:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Übergangsbereich zwischen der Großsiedlung Hellersdorf und dem Siedlungsgebiet Kaulsdorf,
- Erhalt des Standortes der Jugendfreizeiteinrichtung „Villa Pelikan“,
- Erhalt des Kitastandortes zur Bedarfsdeckung,
- Ausschluss von weiteren Einzelhandelsflächen innerhalb der Flächen mit der geplanten Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ zur Sicherung des Nahversorgungszentrums S-Bahnhof Kaulsdorf und des Ortsteilzentrums Hellersdorf-Süd gemäß Zentrenkonzept.

### **Schwerpunkte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren**

#### **Einzelhandel auf dem Grundstück Gülzower Straße 28**

Im Rahmen der Abwägung erfolgte die Einstellung der beabsichtigten Errichtung eines Netto-Marktes auf dem Grundstück Gülzower Str. 28 als privater Belang. Geprüft wurde insbesondere das vom Antragsteller vorgebrachte Argument, dass es

sich bei der geplanten Verlagerung des vorhandenen Nettomarktes von dem Grundstück Gülzower Straße 34 auf das Grundstück Gülzower Straße 28 um ein zulässiges Vorhaben, nämlich der bestandsgeschützten Fortführung der bestehenden Nutzung, handelt. Dem vorgetragenen Argument konnte nicht gefolgt werden, da sich bei einer Verlagerung die planungsrechtliche Situation auf dem aufzugebenden Standort nicht ändern würde.

Die Nutzungsart Einzelhandel (mit zentrenrelevanten Sortimenten des täglichen Bedarfs) am aufzugebenden Standort würde unabhängig von bauordnungsrechtlichen Betrachtungen planungsrechtlichen Bestandsschutz im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB genießen.

Das Ziel des Bebauungsplanes bestand zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung neben der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen in der Festsetzung der überwiegenden Bereiche des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind dort generell der Versorgung des Gebietes dienende Läden. Die im Rahmen der gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterliegen der Einzelfallprüfung auf der Grundlage des § 15 BauNVO in Bezug auf städtebauliche Auswirkungen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren war beabsichtigt, die Flächen mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet innerhalb des Planungsgebietes zu differenzieren.

Für die Flächen mit bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen war entsprechend dem Planungsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Festsetzung geplant, Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen nur ausnahmsweise zuzulassen, sofern von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Für die übrigen Flächen mit der Nutzungsart WA war die Festsetzung des Ausschlusses der gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, beabsichtigt, um die städtebaulichen Voraussetzungen für den Erhalt der Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der im Zentrenkonzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiche des Ortsteilzentrums (OTZ) Hellersdorf-Süd und des Nahversorgungszentrums (NVZ) S-Bahnhof Kaulsdorf langfristig unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und der Kaufkraftentwicklung planungsrechtlich zu sichern. Dieses Ziel wurde auch im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beibehalten.

Durch eine mögliche Agglomeration von Nahversorgungseinrichtungen im Planungsgebiet wurden erhebliche Beeinträchtigungen der zu sichernden und zu erhaltenden zentralen Versorgungsbereiche (Ortsteilzentrum Hellersdorf-Süd und Nahversorgungszentrum S-Bahnhof Kaulsdorf) oder gar die Entstehung eines eigenständiges Nahversorgungszentrums (NVZ) erwartet. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion zentraler Versorgungsbereiche innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur wäre eine Folge dieser Entwicklung.

Die Befürchtung städtebaulich negativer Auswirkungen wurde auch durch das Ergebnis einer im Rahmen des Bebauungsplanes 10-59 durchgeführten Einzelhandelsanalyse/Auswirkungsanalyse (Stadt & Handel 2010) gestärkt. Unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung und des relevanten Kaufkraftvolumens im Bereich der Nahversorgung wurde für das Planungsgebiet empfohlen, die Neuansiedlung von Einzelhandel weitgehend auszuschließen und somit insbesondere der Überschneidung von Nahversorgungseinzugsbereichen entgegen-

zuwirken. Die Analyse beschränkt sich ausschließlich auf die zu erwartenden Auswirkungen, die aus den innerhalb eines WA grundsätzlich zulässigen möglichen Ansiedlungen gebietsversorgender Einzelhandelsflächen innerhalb des Planungsgebietes resultieren. Der Betrachtung lagen demnach vorwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente zu Grunde, deren Zentrenrelevanz in Bezug auf die städtebaulichen Auswirkungen auf die nahegelegenen Zentren (OTZ Hellersdorf-Süd und S-Bahnhof Kaulsdorf) maßgeblich waren.

Im Ergebnis der Einzelhandelsanalyse wurde insbesondere für den Bereich am S-Bahnhof Kaulsdorf eine Beeinträchtigung der Funktionalität als NVZ erwartet, da zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen im Planungsgebiet dem im Zentrenkonzept genannten Ziel der Erweiterung von Angeboten im Nahrungs- und Genussmittelbereich innerhalb der Potenzialflächen südlich der Bahn (Bebauungsplan 10-20) entgegenwirken.

Für das OTZ Hellersdorf-Süd wurden die Aufrechterhaltung der Funktionen der Nahversorgung, der Sicherung des Bestandes und die Vermeidung von Leerstand im Sinne des Zentrenkonzeptes bei Etablierung weiterer Einzelhandelseinrichtungen im Planungsgebiet des Bebauungsplanes 10-59 gutachterlich in Frage gestellt.

Eine Beschränkung der auszuschließenden Sortimente auf den Bereich der Nahversorgung gem. AV Einzelhandel sollte zum Planungsstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Festsetzung des Bebauungsplanes 10-59 nicht erfolgen. Die bestehenden planungsrechtlichen Zulassungskriterien in den zentralen Versorgungsbereichen (OTZ Hellersdorf-Süd und NVZ S-Bahnhof Kaulsdorf) ermöglichen bereits sortimentsoffene Einzelhandelseinrichtungen zur Sicherung der Entwicklung eines funktionsfähigen Zentrums.

Sowohl die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans 10-20 (Nutzungsart Kerngebiet) als auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben im Bereich des OTZ Hellersdorf-Süd bieten unter Berücksichtigung der Zielstellung des Zentrenkonzeptes nicht nur die Möglichkeit für die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sondern auch für die Zulässigkeit von übrigen zentrenrelevanten Sortimenten, wenn ihre Verträglichkeit mit den Grundsätzen der Zweckbestimmung des Baugebietes gem. § 4 BauNVO gegeben ist.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation des Planungsgebietes an der Gülzower Str., die gekennzeichnet ist durch ihre für die Wohnbevölkerung auch mit dem PKW gut erreichbare Lage, war aus Gründen der planerischen Zurückhaltung geplant, mit dem Bebauungsplan keine Einschränkung der gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festzusetzen.

Auf Grund der geplanten Nutzungsart WA sollte somit die Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe (ggf. mit der Zweckbestimmung Einzelhandel) durch den Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt werden.

Bei Erfüllung der Zulässigkeitstatbestände im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sollten sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn solche Vorhaben die o.g. zentralen Versorgungsbereiche, deren Hauptfunktion in der Sicherung der bedarfsgerechten Grundversorgung der Bevölkerung im Nahversorgungsbereich besteht, nicht funktionell beeinträchtigen und somit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen erzeugen.

Zusammenfassend wurde durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes dem öffentlichen Belang, der in der planungsrechtlichen Sicherung o.g. zentralen Versorgungsbereiche und deren Erhalt und Stärkung besteht, gegenüber dem privaten Belang, der uneingeschränkten Nutzung des Grundstücks, im Rahmen der Abwägung der Vorrang gegeben.



### **Öffentliche Verkehrsfläche Bauerwitzer Weg**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit von einem Anlieger vorgebrachte Äußerung regte eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Bauerwitzer Weg an. Im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück Bauerwitzer Weg 35 stattfindenden Nutzung einer Kindertagesstätte kommt es zeitweise zu einem höheren Verkehrsaufkommen. Der davon betroffene Anwohner regte an, z.B. durch Erweiterung des öffentlichen Straßenraumes, der im Bestand einen sehr geringen Querschnitt hat, im Bereich des Bauerwitzer Weges zwischen Hellersdorfer Straße und Kitagrundstück Parkflächen zu sichern. Dies würde im Zusammenhang mit der gemäß Ziel des Bebauungsplanes langfristig zu sichernden Nutzungsart (Kita) die Beeinträchtigung der Anlieger/-innen reduzieren und den Verkehrsfluss in diesem Bereich verbessern.

Es erfolgte die Berücksichtigung dieses Belangs im weiteren Bebauungsplanverfahren. Bei der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan wurde die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich des Bauerwitzer Weges unter Einbeziehung der vorhandenen Verkehrssituation formuliert.

Nach der Prüfung des vorgebrachten Belangs der Stellplatzproblematik im Zusammenhang mit der Kitanutzung durch die bezirkliche Fachabteilung wurde die Festsetzung von Flächen als öffentliche Verkehrsflächen entsprechend der bisherigen Zaunflucht geplant.

Damit sind die Voraussetzungen für eine gesicherte öffentliche Erschließung und eine Einordnung weiterer Stellflächen im Sinne der gesicherten Verkehrsführung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gegeben.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 08.02.2011 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 1173/III beschlossen. Die BVV hat gemäß geschäftlicher Mitteilung die Vorlage als Drs. 2103/VI zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen führte nicht zu Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-59.

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

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit von April 2011 bis Mai 2011 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) für das Bebauungsplanverfahren 10-59 eingeholt.

20 Behörden und Träger wurden beteiligt. Davon äußerten sich 19 Träger. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgebrachten Bedenken zu den geplanten textlichen Festsetzungen in Bezug auf die beabsichtigte Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet gaben Anlass zur Überarbeitung des Planungszieles. Es erfolgte ausgehend von der bestehenden städtebaulichen Situation eine nochmalige Prüfung der Aussagen der vorliegenden Gutachten (Zentrenkonzept Marzahn-

Hellersdorf, April 2008, und Einzelhandelsanalyse/Auswirkungsanalyse Stadt & Handel, Juni 2010).

Wesentlich im Prozess der Abwägung war die Prüfung der Aufrechterhaltung des Planungsziels gem. § 3 Abs.1 BauGB. Es war außerdem die Prüfung des nochmals vorgetragenen privaten Belangs der uneingeschränkten Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung veränderter Rahmenbedingungen in die Abwägung einzustellen.

Die Absicht der Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung auf dem Grundstück Gülzower Straße 28 wurde unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsziels nochmals geprüft.

Darüber hinaus wurde das verstärkte Interesse des Bezirksamtes am Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Kreuzungsbereich Gülzower Straße/Ecke Gutenbergstraße und damit der Erhalt von Arbeitsplätzen in der Abwägung berücksichtigt. Dieses Interesse der Würdigung der wirtschaftlichen Belange der mittelständischen Unternehmen begründet sich als Schlussfolgerung aus dem Sachverhalt, dass kein Konsens über die erforderliche Verlängerung der Veränderungssperre für das Grundstück Gülzower Straße 28 im Bezirksamt bestand. Die nochmalige Prüfung des Bebauungsplaninhaltes führte, insbesondere unter Berücksichtigung der privaten Belange, zu einer Änderung der Festsetzung.

Dies ist Ausdruck der bezirklichen Planungshoheit. Damit wurde nunmehr sowohl dem privaten Belang der wirtschaftlichen Grundstücksverwertbarkeit als auch dem öffentlichen Belang, der sich aus der Umsetzung des bezirklichen Zentrenkonzeptes ergibt, Rechnung getragen.

Eine Bewältigung des Konfliktes zwischen privaten Eigentümerinteressen und dem öffentlichen Belang zugunsten der privaten Belange war bei Aufrechterhaltung der ursprünglich geplanten Festsetzungen nicht möglich.

Die vorhandene Bestandssituation im Kreuzungsbereich Gülzower Straße/Gutenbergstraße wird seit Jahren im Sinne der verbrauchernahen Versorgung genutzt. Insofern sind die Bewohner/-innen des Einzugsbereiches auf diese Funktionsweise eingestellt. Durch die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet bleibt der vorhandene gebietsversorgende Charakter erhalten. Gemäß § 4 BauNVO sind somit langfristig der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Planungsgebiet allgemein zulässig und darüber hinaus ggf. ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe, sofern sie nicht in funktionellem Widerspruch zur Gebietsart (Allgemeines Wohngebiet) stehen.

Das geänderte Planungsziel steht den Empfehlungen des vom Bezirksamt beschlossenen Zentrenkonzeptes zwar entgegen, aber dennoch wird durch die beabsichtigten Ziele des Bebauungsplanes das generelle städtebauliche Ziel des Zentrenkonzeptes und die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung nicht in Frage gestellt.

Es ist nicht auszuschließen, dass durch die im Rahmen der getroffenen Festsetzungen mögliche städtebauliche Entwicklung zu einer Überschneidung von Einzugsbereichen führt oder gar die Entstehung eines eigenen, zentralen Nahversorgungsbereiches ermöglicht. Andererseits ist durch die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet nicht ausgeschlossen, die angrenzenden städtebaulichen Siedlungsstrukturen durch eine Wohnnutzung im vorhandenen Gebietscharakter fortzusetzen.

Nach nochmaliger Prüfung ist eine nachhaltige Störung der Funktionsfähigkeit, insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches am Bahnhof Kaulsdorf, durch weitere Angebote nur in geringem Umfang zu erwarten, da die vorhandene Trennung der Versorgungsbereiche durch die Gülzower Straße und die Bahnanlagen auch bei

einer langfristig sich vollziehenden städtebaulichen Entwicklung als stadträumliche Zäsur und Barriere zu bewerten ist.

Die planungsrechtliche Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, speziell auch innerhalb fußläufig erreichbarer Bereiche, ist durch das Planungsziel berücksichtigt. Schlussfolgernd bleibt mit der Änderung des Planungsziels der wesentliche Grundsatz des Zentrenkonzeptes erhalten.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 16.08.2011 mit BA-Beschluss Nr. 1438/III beschlossen. Die Kenntnisnahme der BVV über die Vorlage wurde gemäß Geschäftlicher Mitteilung vom 21.09.2011 vollzogen.

Im Ergebnis der Auswertung des Verfahrensschrittes der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Änderung des Planungsziels. Die Einschränkung der im Allgemeinen Wohngebiet generell zulässigen Einzelhandelseinrichtungen entfällt. Für alle Flächen des Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Planungsgebietes erfolgte die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Somit sind die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel entfallen. Daraus resultierend ist auch die Festsetzung zum Bestandschutz für die Flächen mit vorhandenen Einzelhandelsbetrieben nicht erforderlich.

Es erfolgte eine Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 10-59 auf die Flächen südlich der Gülzower Straße. Für das im Bestand mit einer gebietsversorgenden Handelseinrichtung bebaute Grundstück Ludwigsluster Straße 27 und den angrenzenden bis zur Gülzower Straße reichenden Abschnitt der Lion-Feuchtwanger-Straße war das Erfordernis der Einbeziehung im Sinne des § 1 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Planungsgebietes nicht mehr gegeben. Negative städtebauliche Auswirkungen als Folge der Plangebietsänderung werden ausgeschlossen, da die Fortsetzung der vorhandenen Gebietsstruktur nach gegenwärtigem Planungsrecht (§ 34 (1) BauGB) hier ausreichend im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit umzusetzen ist.

Die städtebaulichen Voraussetzungen für die Funktionalität des Ortsteilzentrums (OTZ) Hellersdorf-Süd mit Anbindung an die U-Bahn und die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des gewachsenen Zentrenbereiches Gutenbergstraße/Heinrich-Grüber-Straße am Bus- und S-Bahnhof Kaulsdorf bleiben erhalten.

Das Ziel der Festsetzung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan schließt eine Entwicklung mit überregionaler Versorgungsfunktion langfristig aus. Der Erhalt der Priorität der Lage und Entwicklung des traditionellen Zentrenbereiches in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Kaulsdorf ist durch die Änderung des Planungsziels nicht ausgeschlossen, da die Anzahl und Größe der Grundstücke innerhalb des Planungsgebietes begrenzt ist, die für zentrenrelevante Nutzungen geeignet sind. Im Sinne der verbrauchernahen Versorgung, auch der weniger mobilen Bevölkerung, setzt das geänderte Planungsziel den planungsrechtlichen Rahmen für eine städtebauliche Entwicklung.

Die Grundsätze der Raumordnung sind auch bei geänderter Zielstellung gewahrt.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes ist darauf beschränkt, Festsetzungen zu treffen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen Kindertagesstätte (Kita) und Jugendfreizeiteinrichtung bleibt weiterhin Gegenstand der Planung.

Ausgehend von den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Belangen und Hinweisen wurden durch die beabsichtigten Änderungen keine Aufgabenbereiche eines Trägers öffentlicher Belange erstmalig oder stärker als bisher berührt und somit war keine nochmalige Beteiligung der Behörden durchzuführen. Auf der Grundlage der Auswertung des Verfahrensschrittes der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war der Entwurf des Bebauungsplanes zu erarbeiten und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### Veränderungssperre

Zur Sicherung der beabsichtigten Planungsziele des Bebauungsplanes war es erforderlich, für das Grundstück Gülzower Str. 28 innerhalb des Planungsgebietes eine Veränderungssperre zu erlassen, da bei Genehmigung des mit Bauantrag beantragten Vorhabens, der Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung, zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht wird oder wesentlich erschwert werden würde. Die Verordnung über die Veränderungssperre 10-59/23 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 14 vom 12. Juni 2010, S. 302, veröffentlicht. Der Erlass der Veränderungssperre sowie die Zurückstellung der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall sind die rechtlich möglichen und notwendigen Instrumente zur Sicherung der städtebaulichen Zielstellung während des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Der im Zusammenhang mit dem Widerspruch gegen den Zurückstellungsbescheid gestellte Antrag des Eigentümers auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes wurde mit Beschluss des Verwaltungsgerichtes vom 7. Juli 2010 zurückgewiesen. Gegen diesen Beschluss in der Verwaltungsstreitsache zum Grundstück Gülzower Str. 28 (VG 19 L 84.10) hat der Eigentümer Beschwerde beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, 2. Senat (Aktenzeichen OVG 2 S. 54.10), eingelegt. Auf Grund der erlassenen Veränderungssperre erklärten die Beteiligten den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt. Das Beschwerdeverfahren wurde mit Beschluss vom 6. Oktober 2010 eingestellt.

Auf Grund der geänderten Zielstellung des Bebauungsplanes infolge des Planungsschrittes der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB war das Erfordernis zur Verlängerung der Veränderungssperre nicht gegeben.

#### ***Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB***

In der Zeit vom 26. Oktober 2011 bis einschließlich 28. November 2011 lag der Entwurf zum Bebauungsplan 10-59 vom 5. Oktober 2011 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 45 vom 14. 10. 2011, S. 2421, bekannt gemacht mit dem Hinweis auf die Verfahrensführung gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren. Weiterhin wurde in der Tagespresse in der Berliner Zeitung am 14. 10. 2011 über die Beteiligung der Öffentlichkeit

an der Bauleitplanung mit dem Hinweis auf die Nutzungsmöglichkeit der Internetverbindung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf informiert. Den Bürgern/-innen wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen. Parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte erneut die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. (Schreiben vom 24.10.2011).

Das Verfahren wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt. Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen im Fachbereich Stadtplanung fünf schriftliche Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. In den Stellungnahmen wurden keine Hinweise vorgebracht, die nicht bereits im Verfahren Berücksichtigung fanden. Es wurden keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-59 geäußert.

Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten 36 Zugriffe auf die auf der Internetseite des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf eingestellten Planunterlagen. Schriftliche Stellungnahmen, resultierend aus diesen Zugriffen, sind nicht eingegangen.

Der Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderte keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-59.

Auf Grund der vorgebrachten Äußerungen in der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz wurde eine Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 3.1.1 vorgenommen in Bezug auf die Prüfung der Erforderlichkeit aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen auf Grund der Lage des Planungsgebietes an der übergeordneten Gülzower Straße.

Die in der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz vermutete Erweiterung der Gülzower Straße um zusätzliche Fahrspuren trifft nicht zu. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie der Gülzower Straße im Bebauungsplan erfolgt entsprechend der bestehenden Situation. Eine Erweiterung von zusätzlichen Fahrspuren und daraus resultierend ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sind nicht geplant. Der breite Straßenraum sichert die Fortsetzung der vorhandenen Grünstrukturen innerhalb der Straßenverkehrsfläche und entspricht dem Ziel der Gewährleistung der städtebaulichen Funktion der Vernetzung von Grünzügen über den öffentlichen Straßenraum.

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 14.02.2012 mit BA- Beschluss Nr. 0095/V beschlossen. Die Kenntnisnahme der BVV über die Vorlage wurde gemäß Geschäftlicher Mitteilung vom 14.03.2012 vollzogen.

### ***Festsetzung des Bebauungsplans***

In seiner Sitzung am 17.04.2012 stimmte das Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 0124/IV dem Bebauungsplan 10-59 vom 5. Oktober 2011 mit der Begründung vom Dezember 2011 zu. Der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 10-59 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf wurde bestätigt.

Am 24. 05. 2012 hat die BVV mit Drucksache Nr. 0299/VII beschlossen, dem Bebauungsplan 10-59 vom 5. Oktober 2011 mit der Begründung vom Dezember 2011 und der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-59 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf, zuzustimmen.

### **Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB.**

Mit Schreiben vom 2. 07. 2012 wurde der zuständigen Senatsverwaltung der Bebauungsplan 10-59 angezeigt gemäß § 6 Abs.4 AGBauGB.

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde mit Schreiben vom 30. August 2012 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan beanstandungsfrei ist und durch das Bezirksamt festgesetzt werden kann.

Vom Bezirksamt wurde mit BA-Beschluss Nr. 0295 am 16.10.2012 der nach § 6 Abs. 5 AGBauGB für die Wirksamkeit des Bebauungsplanes konstitutive erforderliche Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-59 gefasst. Der Bebauungsplan wurde, wie bei der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht, im beschleunigten Verfahren festgesetzt.

Die Rechtsverordnung wurde als Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans 10-59 vom 16. November 2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 30. November 2012 auf Seite 384 verkündet.

## **V. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. I S. 692)