

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.02.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-75 für das Gelände zwischen Damerauer Allee, Straße 19 und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 30.01.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0255/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0255/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-75 für das Gelände zwischen Damerauer Allee, Straße 19 und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1) zuzustimmen.
  2. der Auswertung der Beteiligung der Behörden (Anlage 1) zuzustimmen.
  3. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 3 Abs. 2 BauGB, 4 Abs. 2 BauGB § 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:** keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** keine
- J. Kinder- und jugendrelevante Auswirkungen:** keine
- K. Senior/innenrelevante Auswirkungen:** keine

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

## **D. Begründung:**

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### **I. Durchführung**

Auf Grund der Maßgabe des effizienten Verwaltungshandelns wurden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 10-75 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich durchgeführt.

In der Zeit von 24. April 2017 bis einschließlich 29. Mai 2017 lag der Entwurf zum Bebauungsplan 10-75 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Marzahn am Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer der 4. Etage des Stadtentwicklungsamtes im Fachbereich „Stadtplanung“ öffentlich aus. Hier wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, mündlich innerhalb der Öffnungszeiten sowie schriftlich in Papierform zum Bebauungsplanverfahren 10-75 Stellung zu nehmen. Des Weiteren konnten interessierte Bürgerinnen und Bürger online die relevanten Daten zum Verfahren aufrufen und mittels eines Onlineformulars schriftlich Stellung nehmen.

Die öffentliche Auslegung wurde sowohl ortsüblich im Amtsblatt 67. Jahrgang Nr. 15, S. 1651 am 13. April 2017 als auch in der Tagespresse der Berliner Zeitung vom 13.04.2017 bekannt gemacht. In den Veröffentlichungen wurde über die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Abgabe einer Stellungnahme informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2017 aufgefordert, innerhalb einer Frist von 30 Tagen, bezüglich des Bebauungsplanverfahrens 10-75 Stellung zu nehmen.

### **II. Entwurf zum Bebauungsplan 10-75**

Vorrangige Aufgabe des Bebauungsplans ist gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt und die Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Darüber hinaus sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden. Das Siedlungsgebiet Kaulsdorf-Süd weist eine kleinteilige Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise auch kleine Stadtvillen auf. Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung als Maßnahme der Innenentwicklung gewährleisten, die zum einen dem vorhandenen baulichen Bestand aber auch der künftigen Bebauung Rechnung trägt und darüber hinaus Planungssicherheit für die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke schafft. Dem entsprechend sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Reines Wohngebiet WR,
- öffentliche Grünfläche mit öffentlichem Uferwanderweg und
- öffentliche Verkehrsflächen.

### III. Auswertung

#### 1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Aus den öffentlichen Bekanntmachungen und den zur Verfügung gestellten Informationen resultierten keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit.

##### 1.1. Nachträgliche Stellungnahmen:

Nach Ablauf des Verfahrens zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde Online eine Stellungnahme abgegeben. Eine unmittelbare Anliegerin brachte ihre Bedenken zum Ausdruck, ob die vorhandene Verkehrsinfrastruktur, die Straße 19, den ihrer Meinung nach stark wachsenden Verkehr, vor allem durch Fußgänger gewachsen ist und sieht hier dringenden Handlungsbedarf.

Die Stellungnahme wurde trotz des verspäteten Eingangs in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt.

Die Verkehrsinfrastruktur ist Gegenstand der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange. Die Abwägung kommt nach nochmaliger Prüfung in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung zu dem Ergebnis, dass die Verdichtung auf der Fläche der ehemaligen KGA „Wuhlesee“ mit lediglich 12 Einfamilienhäusern zu keinem nennenswerten Anstieg der Verkehrsbelastung im Bereich der Straße 19 führt. Auch durch das höhere Aufkommen von Fußgängerinnen und Fußgänger ist die Straße 19 nicht überlastet.

#### 2. Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Es wurden 23 Behörden und Träger beteiligt, davon äußerten sich 18 Behörden und Träger. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

##### Schwerpunkte der Abwägung aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**Die Berliner Feuerwehr** wies in ihrer Stellungnahme auf das Erfordernis der ausreichenden Löschwasserversorgung und die in diesem Zusammenhang geltenden Bestimmungen und Richtlinien hin. Dabei wurde angemerkt, dass keine Löschwasserversorgung als Planinhalt dargestellt sei.

Grundsätzlich ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet gesichert. Das geplante Netz der Wasserversorgungsanlagen steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung von Löschwasserentnahmestellen sind im Rahmen der Gebietserschließung sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücksflächen gegeben. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (u.a. Darstellung von Löschwasserentnahmestellen) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

**Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg** informierte über ihre im Plangebiet vorhandenen Anlagen sowie Richtlinien in Bezug auf die Überbauung ihrer Anlagen und die erforderlichen Abstimmungen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen. Hinweise hierauf werden in den Begründungstext übernommen.

**Vattenfall** wies darauf hin, dass innerhalb des Plangebietes keine ihrer Anlagen vorhanden sind. Jedoch ging aus den von Vattenfall eingegangenen Planunterlagen hervor, dass auf den privaten Grundstücken Damerauer Straße 22-28 eine Niederspannungsleitung verläuft.

Nach Rücksprache mit Vattenfall wurde versichert, dass diese Leitung lediglich ein Darstellungsfehler auf dem Plan ist und diese ohnehin bis zum Baubeginn entfernt würde. Eine planungsrechtliche Sicherung der Leitung ist deshalb nicht notwendig.

**Die Berliner Wasserbetriebe** versicherten die ausreichende Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen sowie die Versorgung mit Löschwasser im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes. Weiterhin nahmen die Wasserbetriebe hinsichtlich der Versickerung von Regenwasser sowie Verhalten in Regenwasserschutzgebieten Stellung. Hinweise darauf werden in die Begründung übernommen.

#### **IV. Fazit für das weitere Bebauungsplanverfahren**

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt keine Änderung des Planungsziels. Die Hinweise der Behörden werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung des Bebauungsplans kann nach dem Beschluss des Bezirksamtes über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend erfolgen.

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
1.	<p>Berliner Feuerwehr</p> <p>- Berliner Feuerwehr Direktion Nord</p> <p>- Feuerwehr Serviceeinheit Fahrzeuge und Geräte Löschwasserversorgung</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Löschwasserbrunnen bzw. Zisternen sind keine im Planungsgebiet vorhanden.</p> <p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Sie ist für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W405, W331 und W400/1 zu gewährleisten. Das Merkblatt „Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis“ ist zu beachten.</p> <p>Für Straßen und Zufahrten an und zu den Grundstücken ist die Musterrichtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.</p> <p>Folgende Punkte sind zusätzlich zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichtung zur Löschwasserförderung</li> <li>• Photovoltaikanlagen</li> <li>• Anlagen, Einrichtungen und Geräte für die Brandbekämpfung</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist grundsätzlich gesichert. Das geplante Netz der Wasserversorgungsanlagen steht im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung von Löschwasserentnahmestellen sind im Rahmen der Gebieterschließung sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücksflächen gegeben. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z.B. Darstellung von Löschwasserentnahmestellen) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p><b>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</b></p> <p>Nachweise der Erschließung und Einhaltung bauordnungsrechtlicher Brandschutzvorschriften sind durch den Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.</p>
2.	<p>Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit I A</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
3.	<p>BSR</p>	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der BSR, sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nicht berührt.</p> <p>Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Hinweise: Die Planung von Stellplätzen für den ruhenden Verkehr sollte außerhalb von Einläufen für die Oberflächenentwässerung erfolgen. Bei Anordnung von Oberflächenentwässerungen im Gehweg Bereich in einer Entfernung von mehr als 5,0 Meter von der Bordsteinkante ist für die Reinigung der Schlammfänge eine Zufahrt anzulegen für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gewicht von 22 Tonnen.</p> <p>Bei der Aufstellung von Pollern ist eine erforderliche Breite der Zu- und Abfahrt von 1,70 Meter für die Kleinkehrfahrzeuge zur Gehwegreinigung zu beachten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise sind in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung aufgenommen.</p>
4.	Berliner Wasserbetriebe	<p>Derzeit sind keine Baumaßnahmen seitens der Wasserbetriebe vorgesehen.</p> <p>Die sich im Bereich des Bebauungsplangebietes befindenden Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen und die Schmutzwasserkanäle der BWB, stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.</p> <p>Um das sensible Gewässersystem nicht zu belasten besteht sowohl für private Grundstücke, als auch für öffentliche Gebäude und Straßen das Versickerungsgebot nach §36 Abs. 1 Berliner Wassergesetz. Deswegen ist eine Versickerung des gesamten Regenwassers auf dem Gebiet des Bebauungsplanes anzustreben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die nach WSG-VO vorgeschriebene dezentrale Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken wird durch den Bebauungsplan ermöglicht. Für die privaten Grundstücke geht der Bebauungsplan von einer dezentralen Versickerung auf den Grundstücken selbst aus. Dies ist aufgrund der entsprechend den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Versiegelung dieser Flächen und der kleinteiligen Bebauung (Festsetzung einer GRZ von 0,2) mit Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung der beste-</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Für öffentlich gewidmete Straßen sind in den Seitenbereichen ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Dafür ist ein straßenbegleitender Streifen für die Versickerungsmulde von 3 Meter Breite anzulegen.</p> <p>Das Gelände liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerks Wuhlheide. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11.10.1999 sind zu beachten.</p> <p>Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB sind dauerhaft durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern.</p> <p>Die technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten, das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten.</p>	<p>henden Bodenverhältnisse möglich.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die öffentlichen Verkehrsflächen bieten grundsätzlich genügend Raum für die Ableitung des Regenwassers. Es liegen keine Anforderungen zur Flächensicherung einer Rückhaltung vor. Im Bereich entlang der Straße 19 beträgt der Flurabstand zum Grundwasser 3 bis 4 m, im gesamten übrigen Plangebiet 1 bis 3 m.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Ein Hinweis dazu wird in die Begründung aufgenommen.</p>
5.	Gemeinsame Landesplanung	Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.	<b>Kenntnisnahme.</b>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Es wird auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 24. November 2010 verwiesen.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B. Grundsätze der Raumordnung für diesen Bereich sind die Konzentration der Siedlungsentwicklung (Ziel 4.5 LEP B-B) Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier Grundsätzlich möglich.</p> <p>Die Ziele des Bebauungsplanes berücksichtigen die Grundsätze des Vorrangs der Innenentwicklung § 5 Abs. 2 u 3 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B)</p> <p>Die Ziele der Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume und Gewässerränder für die Erholung § 6 Abs. 3 LEPro 2007 sind bei der Konkretisierung der Planung in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Berücksichtigt.</b> Die Belange der „Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume und Gewässerränder für die Erholung“ wird im der Bebauungsplan unter anderem durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung einer öffentlichen Grünanlage entlang der Wuhle,</li> <li>• Beschränkung der GRZ auf 0,2,</li> <li>• Baufensterausweisung im Abstand von 20 m zum öffentlichen Wuhlewanderweg,</li> <li>• Darstellung von 3 m breiten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,</li> <li>• Baumpflanzungen pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, entsprechend Pflanzliste.</li> </ul>
6.	IHK	Es wurden keine Bedenken geäußert.	<b>Kenntnisnahme.</b>
7.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ	Es wurden keine Bedenken geäußert.	<b>Kenntnisnahme.</b>
8.	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	<p>Eine Versorgung des Gebietes ist grundsätzlich durch die Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Plan festzusetzen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.</p> <p>Folgendes ist zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:            Im unmittelbaren Bereich der Leitungen ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und mit Handschachtung zu arbeiten.            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 der Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Senkrechter Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante Leitungen und Kabel muss mindestens 0,3 m betragen.</p>	<p><b>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</b></p> <p>Die mitgeteilten Leitungs- und Kabelanlagen sind bekannt. Die sich daraus ergebenden Vorgaben für die weitere Planung werden bei deren Erarbeitung berücksichtigt. Entsprechende Hinweise sind in der Begründung enthalten.            Ein Hinweis zur Beachtung von Sicherungsmaßnahmen bei Baumpflanzungen wird in die Begründung aufgenommen.</p>
9.	Vattenfall Europe Business Services GmbH	<p>Im Planungsgebiet befindet sich eine Niedrigspannungsanlage der Strom Berlin GmbH.</p> <p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung wurde keine Aussage getroffen.</p> <p>Die „Richtlinie zum Schutz von 1-110 kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b>            Ein Hinweis zur Berücksichtigung der Richtlinien wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
10.	Vattenfall Europe Wärme AG	Im Planungsgebiet befinden sich keine Anlagen der Vattenfall Europe Wärme AG.	<b>Kenntnisnahme.</b>
11.	Senatsverwaltung für Finanzen I D 13	Es wurden keine Bedenken geäußert.  Es wird darauf hingewiesen, dass für das Treuhandgrundstück des Liegenschaftsfonds, Dame-rauer Allee 24 ein Erbbaurecht bestellt wurde	<b>Kenntnisnahme.</b>  <b>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</b>
12.	Senatsverwaltung für Umwelt, Ver-kehr und Klimaschutz V OI 12	Die festgesetzte Baugrenze befindet sich im ausreichenden Abstand zur Buchenhainer Brücke.  Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Herstellung des geplanten Wuhlewanderweges im Brückenbereich mit besonderer Sorgfalt agiert werden muss, um die Brücke nicht zu beschädigen.	<b>Kenntnisnahme.</b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind nicht Teil des Bebauungsplanes. Der Hinweis wurde an das zuständige Fachamt weitergeleitet.
13.	Senatsverwaltung für Stadtentwick- lung und Wohnen Wohnungsbauleitstelle	Mit dem Bebauungsplan sollten eine geordnete Bebauung und eine langfristige Freihaltung der Wuhle gesichert werden.	<b>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</b> Eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des übergeordneten Grünzuges ist eine wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes. Eine gänzliche Freihaltung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der privaten Belange zur Verwertbarkeit der Flächen nicht umsetzbar, zumal der Bedarf an öffentlichen Freiflächen an anderer Stelle gedeckt werden soll. Im Sinne der Umsetzung des übergeordneten Grünzuges entlang der Wuhle und der Sicherung seiner ökologischen Wirksamkeit werden die privaten Flächen entlang der Wuhle in einer Tiefe von 20 m von Bebauung freigehalten und ein Pflanzstreifen in einer Breite von 3 m festgesetzt. Damit wird

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt in diesem Bebauungsplan nicht zur Anwendung. Die Belange der Wohnungsbauleitstelle sind daher nicht berührt.</p>	<p>das Prinzip zur Gestaltung des Wuhlegrünzuges entsprechend der anderen Bebauungspläne entlang der Wuhle fortgesetzt.</p> <p>Von der Anwendung des Berliner Modells wird abgesehen. Die Begründung wird ergänzt.</p>
14.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz</p> <p>II D 25 II B</p>	<p>Für die Wuhle gelten Entwicklungsziele und Maßnahmen in diesem Bereich werden innerhalb des bestehenden Gewässerprofils realisiert und stellen deshalb keinen Widerspruch zum Vorhaben des B-Plans dar. Es bestehen keine Einwände.</p> <p>Hinweise zur Wasserschutzgebietsverordnung zur Niederschlagsentwässerung Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie DWA Merkblatt M 153</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Ein Hinweis dazu wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Umgang mit Regenwasserversickerung entspricht den Vorgaben der Senatsverwaltung. Das Regenwasser wird ausschließlich auf privaten und öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebiets versickert.</p>
15.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz</p> <p>IC 31 VC 2</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
16.	<p>Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe</p> <p>IV A 11</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>
17.	<p>Landesdenkmalamt, LDA 241</p>	<p>Es wurden keine Bedenken geäußert.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>

Übersichtskarte 1:10.000



**Textliche Festsetzungen**

- Im Reinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 45,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsröhre.
- Im Reinen Wohngebiet wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Gebäudelänge von 15,0 m nicht überschreiten.
- Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig.
- Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung b sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Im Reinen Wohngebiet ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein für das Waldbaumsiedlungsgebiet typischer Baum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
- Im Reinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind unter Einbeziehung der vorhandenen Vegetation so zu begrünen, dass der Eindruck einer natürlichen Abgrenzung zwischen besiedeltem Raum und Landschaftsraum erhalten bleibt. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

**Hinweise**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-75 liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Wuhle/Kaulsdorf. Es sind die einschlägigen Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 6 und 8 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.



# Bebauungsplan 10-75

für das Gelände zwischen Damerauer Allee,  
Straße 19 und Wuhle  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,  
Ortsteil Kaulsdorf

**Zeichenerklärung**

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bestehen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinstwohngelände (§ 2 BauNVO)	WR Grundflächenzahl
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	WA Zahl der Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WA Höchstmaß
Besonderes Wohngebiet (§ 5 BauNVO)	ME als Mindest- und Höchstmaß
Dorfgebiet (§ 6 BauNVO)	ME zwingend
Mischgebiet (§ 7 BauNVO)	MK offene Bauweise
Kerngebiet (§ 8 BauNVO)	GE Nur Einzelhäuser zulässig
Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)	GE Nur Doppelhäuser zulässig
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GE Nur Hausgruppen zulässig
Sondergebiet (Einbindung) (§ 9 BauNVO)	SO Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Einbindung) (§ 9 BauNVO)	SO Abweichende Bauweise
Sondergebiet (Einbindung) (§ 9 BauNVO)	UNIVERSITÄT
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 4 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 5 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 6 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 7 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 8 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 9 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 10 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 11 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 12 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 13 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 14 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 15 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 16 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 17 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 18 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 19 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 20 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 21 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 22 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 23 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 24 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 25 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 26 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 27 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 28 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 29 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 30 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 31 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 32 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 33 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 34 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 35 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 36 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 37 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 38 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 39 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 40 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 41 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 42 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 43 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 44 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 45 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 46 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 47 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 48 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 49 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 50 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 51 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 52 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 53 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 54 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 55 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 56 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 57 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 58 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 59 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 60 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 61 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 62 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 63 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 64 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 65 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 66 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 67 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 68 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 69 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 70 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 71 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 72 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 73 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 74 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 75 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 76 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 77 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 78 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 79 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 80 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 81 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 82 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 83 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 84 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 85 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 86 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 87 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 88 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 89 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 90 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 91 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 92 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 93 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 94 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 95 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 96 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 97 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 98 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 99 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs. 3 Satz 100 BauNVO)

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 16. Dezember 1990.

**Planunterlagen**

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosszahl und Dachform	Landesgrenze (Bundesland)	-----
Wirtschafts- oder Industriegebäude	-----	Bauzonen	-----
Planfläche	-----	Ortsabgrenzung	-----
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosszahl	Gemarkungsgrenze	-----
Gewässer	-----	Flurabgrenzung	-----
Geländehöhe, Straßenhöhe	-----	Flurstücksgrenze	-----
Laubbäume, Nadelbäume	-----	Flurstücknummer, Flurstücksumme	-----
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	-----	Grundstücknummer	-----
Schornstein	-----	Mauer, Stützmauer	-----
Zaun, Hecke	-----	Bordwand	-----
Hochspannungsmast	-----	Bauweise, Baugrenze	-----
		Städtebauliche Einheiten	-----

Aufgestellt: Berlin, den 4. April 2017

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

Fachbereichsleiter Vermessung      Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung      Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.  
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am \_\_\_\_\_ beschlossen.

Berlin, den \_\_\_\_\_

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

-----  
Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den \_\_\_\_\_

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**

-----  
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Die Verordnung ist am \_\_\_\_\_ im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. \_\_\_\_\_ verkündet worden.

Maßstab 1 : 500

Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: März 2017

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.