

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 27.09.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-86 für das Gelände zwischen Alt-Biesdorf, Alt-Kaulsdorf, Chemnitzer Straße, Mosbacher Straße und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 28.08.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0323/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. 0323/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-86 für das Gelände zwischen Alt-Biesdorf, Alt-Kaulsdorf, Chemnitzer Straße, Mosbacher Straße und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1) zuzustimmen.
2. 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, 2 Abs. 3 und 3 Abs. 1 BauGB
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

D. Begründung:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

I. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Bebauungsplanverfahren 10-86 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom 31. Oktober 2016 bis einschließlich 2. Dezember 2016 unterrichtet. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntgabe des Zeitraums der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in einer Tageszeitung (Berliner Zeitung).

Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Bereitstellung der Informationen im Internet.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen schriftliche Äußerungen ein.

II. Entwurf zum Bebauungsplan 10-86

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung:

- der Sicherung von Flächen für den Erhalt vorhandener gewerblicher Nutzungen,
- der Sicherung einer gebietsverträglichen Entwicklung von Wohnflächen bei Sicherung einer hohen Wohnqualität entsprechend den Zielen des FNP Berlin,
- der Sicherung der ortstypischen, von Bebauung freigehaltenen Vorgartenbereiche entlang öffentlicher Verkehrsflächen,
- der Sicherung und Entwicklung der ortstypischen Grünstrukturen und Gartenbereiche entlang der Wuhle,
- der Sicherung der Kleingärten als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten als prägendes Element innerhalb des übergeordneten Grünzuges der Wuhle.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes soll planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 - 8 BauGB umgesetzt werden:

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur im Bereich zwischen Wuhle und Chemnitzer Straße das Maß der baulichen Nutzung durch die Nutzungsabgrenzungen differenziert wer-

den. Inhalt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 2) war neben dem Entwurf zum Bebauungsplan des Bezirksamtes der bereits zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes (BA-Vorlage Nr.1234/IV) vorliegende Konzeptentwurf des Büros STADTLANDPROJEKTE.

III. Schwerpunkte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren

- 1. Dem vorgestellten Entwurf zum Bebauungsplan wurde in den eingereichten Stellungnahmen widersprochen, da für drei Parzellen mit kleingärtnerischer Nutzung, ausgehend von der Mosbacher Straße, das Ziel einer möglichen Wohnnutzung und Erschließungsstraße dargestellt wurde. Zum Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung wurde vom Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin –Hellersdorf e.V. eine Verlagerung der Wohnnutzung auf die als „private Grünfläche“ im Entwurf dargestellte Fläche vorgeschlagen.***

Der Belang wird berücksichtigt.

Geltendes Planungsrecht ist der § 34 BauGB, der für die kleingärtnerisch genutzten drei Parzellen im Bereich der Mosbacher Straße auch eine Nutzung für Wohnen aufgrund der Typik der näheren Umgebung zulässt. Im Bebauungsplanverfahren sind grundsätzlich gem. § 1 Abs. 5 BauGB zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Insbesondere der Tatbestand des Privateigentums und die Lage dieser drei gärtnerisch genutzten Flächen sind Grundlagen des Abwägungsprozesses.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Festsetzung von Wohnbauflächen auf Grund des bestehenden dringenden Bedarfes. Insbesondere soll die Voraussetzung für eine verdichtete Bebauungsmöglichkeit auf privaten Grundstücksflächen geschaffen werden. Darüber hinaus geht das Ziel des Bebauungsplanes von der planungsrechtlichen Sicherung aller landeseigenen kleingärtnerisch genutzten Flächen entlang des übergeordneten Grünzuges der Wuhle aus und sichert damit seine städtebauliche Qualität und die Funktion als übergeordneter Grünzug. Das Erfordernis der Inanspruchnahme privater Flächen, auf denen sich die drei Parzellen befinden, ist im Sinne des Erhalts des übergeordneten Grünzuges der Wuhle nicht gegeben.

Im weiteren Verfahren wurde durch das Bezirksamt am 28.9.2017 ein Workshop durchgeführt, an dem auch der *Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin –Hellersdorf beteiligt war. Es wurde durch den privaten Eigentümer die Bereitschaft erklärt im Zusammenhang mit der weiteren konzeptionellen Planung und dem angestrebten weiteren Erwerb von Grundstücksflächen Verlagerungsmöglichkeiten für die drei kleingärtnerisch genutzten Parzellen zu prüfen.*

Nach Vorstellung einer Planungskonzeption im Mai 2018 wurde durch den privaten Eigentümer erklärt, dass der Erhalt dieser drei Parzellen im Rahmen der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks nicht vorgesehen ist. Landeseigene Flächen stehen nicht für eine Verlagerung zur Verfügung.

- 2. Es wurde der vorgeschlagenen Erschließungsmöglichkeit von Wohnbauflächen über die Mosbacher Straße widersprochen. Neben der Beeinträchtigung der Wohnnutzung der Grundstücke Chemnitzer Straße 34, 36 mit nach Westen ausgerichteten Wohn- und Schlafräumen durch Verkehrslärm wird die Nutzung der zusätzlichen Verkehrsfläche als Stauumfahrung Chemnitzer Straße/Alt Kaulsdorf bei hohem Verkehrsaufkommen sowie die Schaffung einer weiteren Erschließung der Verbrauchermärkte befürchtet.**

Die beabsichtigte Straße zur Mosbacher Straße würde zum Verlust der bestehenden Grünverbindung zwischen Wuhle und Chemnitzer Straße führen.

Dem Belang wird nicht gefolgt.

Nach Aussage des zuständigen Fachamtes ist ein Anschluss an die Mosbacher Straße zur Umsetzung des Planvorhabens notwendig, da die geplante Verkehrsfläche in Verlängerung der Straße Am Niederfeld nicht den verkehrlichen Anforderungen zur Sicherung der Erschließung der gesamten Fläche genügt. In dem im Rahmen der Bürgerbeteiligung als Stellungnahme vorgebrachten Gutachten wird diese zusätzliche Erschließungsmöglichkeit über die Mosbacher Straße empfohlen vor allem zur Entlastung des Verkehrsknotenpunktes an der Kreuzung Chemnitzer Straße/Am Niederfeld auch in Abstimmung mit dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt (SGA). Des Weiteren könnten Dienstleistungsfahrzeuge, wie Müllabfuhr etc., ohne komplexe Wendemanöver eine Einfahrt und eine Ausfahrt nutzen.

Die Funktion dieser im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellten privaten Erschließungsfläche besteht vor allem in der Anbindung der zukünftigen möglichen Wohnbebauung. Somit wird vorwiegend Anliegerverkehr erzeugt. Bis auf Anwohner/innen wird ein zusätzlicher Durchgangsverkehr durch die geplante Verkehrsführung ausgeschlossen. Dementsprechend sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm zu erwarten.

Die Befürchtung der Schaffung einer weiteren Erschließung der Verbrauchermärkte wird nicht geteilt, denn es war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Festsetzung des Bebauungsplanes beabsichtigt, die zukünftigen Verkehrsflächen durch einen Fußweg voneinander zu trennen, sodass eine Durchfahrt zu den vorhandenen Verbrauchermärkten für den Autoverkehr nicht möglich wäre.

Unter Berücksichtigung der vom Büro Kohl Architekten im Auftrag des Eigentümers im Mai 2018 vorgestellten Baukonzeption soll nunmehr die Überarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan erfolgen. Öffentliche und private Verkehrsflächen werden im Plangebiet entsprechend dem derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren ist sicherzustellen, dass durch die Verbrauchermärkte kein zusätzlicher Verkehr in das zukünftige Wohngebiet erzeugt wird.

Die Mosbacher Brücke wird nach Aussage des zuständigen SGAs für Kfz-Verkehr zukünftig geschlossen werden. Somit ist die Anbindung des Grünzuges der Wuhle als Rad- und Fußweg gewährleistet. Die Anbindung der privaten Erschließungsfläche an die Mosbacher Straße ist gemäß Bebauungsplan nur für den Anliegerverkehr zur Anbindung der neu entstehenden Bebauung an einen vorhandenen Straßenraum

vorgesehen. Der vorhandene Charakter der bestehenden Grünverbindung zwischen dem Landschaftsraum der Wuhle und der Chemnitzer Straße bleibt erhalten. Die im Bebauungsplan geplante Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie der Mosbacher Straße berücksichtigt in großem Umfang Flächen für Verkehrsgrün im Sinne der Sicherung der Funktion einer Grünverbindung gemäß FNP, auch wenn damit die Grünverbindung nicht geradlinig verläuft, sondern leicht versetzt im Straßenverlauf geführt wird.

3. Maß der baulichen Nutzung

Es wurde angeregt für die Wohnbauflächen WA2 entlang der Grünfläche und für die Fläche entlang der Chemnitzer Straße (MI, GEE) statt einer max. möglichen Festsetzung der Geschossigkeit im Bebauungsplan die Festsetzung maximaler Baukörperhöhen vorzunehmen. Das Baufenster entlang der Chemnitzer Straße sollte auf 16 m beschränkt werden

Die Berücksichtigung des Belangs erfolgt im Zusammenhang mit der Prüfung eines Gesamtkonzeptes für das Plangebiet des Bebauungsplanes.

4. Für die Fläche WA2 südlich der Planstraße wurde im Rahmen der Stellungnahme das geplante Nutzungsmaß als Überschreitung der Vorgaben des FNPs vom Eigentümer abgelehnt. Es wurde angeregt, das Nutzungsmaß massiv zu verringern.

Diesem Belang wird nicht gefolgt.

Das Ziel des Bebauungsplans ist eine Entwicklung dieser Wohnbaupotenzialfläche in einem Maß, welches in seiner städtebaulichen Struktur auf Grund der Lage der Flächen in Nachbarschaft zur B 1/5 und der Chemnitzer Straße in Teilbereichen von dem vorhandenen Siedlungscharakter abweicht und so die Voraussetzung für die Entwicklung eines eigenständigen städtebaulichen Charakters des Plangebietes schafft. Dieses Ziel resultiert aus dem landesweit steigenden Bedarf an Wohnraum innerhalb der Stadt.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation und der städtebaulichen Struktur im Sinne einer möglichen Quartiersbildung. Auch wenn seitens einzelner privater Grundstückseigentümer/innen im Plangebiet derzeit keine bauliche Erweiterung angedacht ist, soll mit den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum der Vorrang eingeräumt werden. Damit sind langfristig auch auf diesen Flächen die Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlicher Wohnflächen gegeben.

Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans 10-86 wurden von der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 7. April 2016 gegen die Planungsabsicht keine Bedenken geäußert. Eine Überschreitung der im FNP als Orientierungswert angegebenen GFZ für Wohnbauflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zur

internen städtebaulichen Gliederung und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung möglich.

- 5. Durch den privaten Vorhabenträger wurde angeregt, ein Konzept für die gesamten Grundstücksflächen des Planungsgebietes zu erarbeiten, einschließlich der derzeitig durch Einzelhandel genutzten Grundstücke an der B 1/5 und der vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücke. Schwerpunkt hierbei soll die Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Erhalts einzelner gewerblicher Nutzungen sein. Vorzusehen sei die Überschreitung gegenwärtig geplanter Nutzungsmaße.**

Dieser Anregung wird gefolgt.

Es wird die Änderung der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Prüfung des vorliegenden Konzeptes (Mai 2018) durch das Bezirksamt in Aussicht gestellt. Rahmenbedingung der Prüfung ist die Einhaltung der geplanten Straßenbegrenzungslinie entlang der Chemnitzer Straße und die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Verkehrssituation. Darüber hinaus sind im Umweltbericht die Auswirkungen der Planung insbesondere auf den Landschaftsraum der Wuhle und die Lärmauswirkung der B 1/5 auf die geplante Nutzung zu beurteilen.

6. Umweltschutz

Es wurde geäußert, dass die beabsichtigte Planung in keiner Weise die Belange des Umweltschutzes und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigen würde. Sie würde der Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden durch die beabsichtigte großflächige Versiegelung und Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Frei- und Erholungsflächen widersprechen.

Dem Belang wird nicht gefolgt.

Grundsätzlich sind durch Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Es soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung im Sinne der Ziele der übergeordneten Planungen FNP und StEP Wohnen gewährleistet werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden ökologisch wertvolle Frei- und Erholungsflächen entlang des übergeordneten Grünzuges der Wuhle durch die Sicherung der Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ langfristig gesichert. Die im Landschaftsprogramm formulierten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Eine großflächige Versiegelung, wie teilweise im Plangebiet aufgrund gewerblicher Nutzungen vorhanden, ist nicht das Ziel des Bebauungsplanes.

Im Sinne der Berücksichtigung des Grundsatzes des § 1a Abs. 2 BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden soll im Rahmen des Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung für die Bauflächen beschränkt werden. Insbesondere ist für die Wohnbauflächen entlang der Grünfläche die Festsetzung von Flächen geplant, die von Bebauung freizuhalten sind. Generell berücksichtigt das Ziel des Bebauungsplanes auch die Grundsätze der Raumordnung zur vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen gemäß Landesentwicklungsprogramm. Durch die Nachnutzung von Flächen im Innenbereich wird die Forderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfüllt als ein Beitrag zur Verhinderung der Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsraum.

Durch den Bebauungsplan ist beabsichtigt, Wohnbauflächen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur zu schaffen, die dazu beitragen, den steigenden Bedarf in der wachsenden Stadt Berlin zu decken.

7. Grundstück Chemnitzer Straße 10

Durch das Planungsziel der Inanspruchnahme der Fläche des Gebäudes für die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Chemnitzer Straße entfällt die Möglichkeit der Nutzung als Büro. Es wurde die Festsetzung einer Ersatzfläche angeregt.

Es wurde weiterhin angeregt, im Bebauungsplan die Voraussetzungen für den Erhalt der vorhandenen gewerblichen Nutzung (Baugeräteverleih) planungsrechtlich zu sichern.

Dieser Belang wird berücksichtigt.

Durch das Land Berlin sind zur Gewährleistung der Verkehrsfunktion erforderliche Flächen für das öffentliche Straßenland nach Festsetzung im Bereich entlang der Chemnitzer Straße 10 und 14 zu erwerben. Daraus resultieren gemäß § 40 BauGB Entschädigungsansprüche. Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel werden als finanzielle Auswirkungen im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens aufgeführt. Sie werden notwendig, wenn das Land Berlin im Rahmen einer Investition zum Straßenbau den Grunderwerb in Betracht zieht bzw. die Eigentümerin nachweist, dass es ihr mit Rücksicht auf die Festsetzung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Mit dem Bebauungsplan ist eine Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Chemnitzer Straße unter Berücksichtigung der für die Erschließung erforderlichen Mindestmaße im Sinne der Gewährleistung der Verkehrssicherheit geplant.

Ziel des Bebauungsplanes war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung u.a. die planungsrechtliche Sicherung der Voraussetzungen für den weitestgehenden Erhalt bestehender gewerblicher Nutzungen im Plangebiet. Die Festsetzungen der zu diesem Zeitpunkt geplanten Nutzungsarten (GEe, MI) und Nutzungsmaße stellen die derzeitige Nutzung nicht in Frage, da die Nutzungsmaße die Voraussetzungen für eine Büro- und gewerbliche Nutzung im Plangebiet gewährleisten, auch unter dem Aspekt der Inanspruchnahme von Flächen für die Erschließung. Dieser Sachverhalt ist auch gegeben unter Berücksichtigung des Konzeptes des Büros Kohl Architekten

vom Mai 2018, das für das Grundstück die Festsetzung der Nutzungsart Mischgebiet vorsieht.

8. Fazit

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen führt nicht zu Änderungen der wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes 10–86.

Bei der Prüfung der geplanten Festsetzungen ist die Berücksichtigung folgender, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerter Belange zu betrachten:

- Möglichkeit der öffentlich-rechtlichen Erschließung für das Grundstück Alt-Biesdorf 53N als Voraussetzung für eine Wohnnutzung auf dieser Fläche,
- Abgrenzung der Nutzungsarten,
- Bewältigung der Lärmproblematik in Bezug auf die geplante Wohnnutzung,
- Aufnahme einer Festsetzung zur begleitenden Bepflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze auf den Wohnbauflächen entlang der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

Im September 2017 wurde ein Workshop unter Mitwirkung von Planern, des Eigentümers der zukünftigen Wohnbauflächen, des KG-Verbandes und der erforderlichen Fachbereiche des Bezirksamtes durchgeführt. Im Ergebnis des Workshops wurde das vorliegende Konzept des Projektträgers vom Mai 2018 (siehe Anlage 3) erarbeitet.

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie das Konzept vom Mai 2018, welches durch die besondere städtebauliche Figur dem Bereich eine eigenständige Identität verleiht, bilden die Grundlagen der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes. Nach Konkretisierung des Planinhaltes wird die Durchführung des nächsten Verfahrensschrittes, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, erfolgen.

Lfd. Nr.	Anregung	Abwägung
1.	<p>Kleingärtnerisch genutzte Flächen</p> <p>1.1 Es werden nicht alle kleingärtnerisch genutzten Flächen als Garten- und Erholungsflächen durch das Ziel des Bebauungsplanes geschützt. Drei Parzellen an der Mosbacher Straße werden mit Wohnnutzung und Erschließungsstraße überplant. Vorgeschlagen wird in der Anregung eine Verlagerung der Wohnnutzung auf die private Grünfläche zum Erhalt der kleingärtnerischen Nutzung.</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt.</p> <p>Diese Anregung zum Erhalt der kleingärtnerisch genutzten Flächen steht im Widerspruch zum Planungsziel der Festsetzung von Wohnbauflächen in diesem Bereich des Plangebietes. Ein unmittelbarer städtebaulicher Zusammenhang zu den Gartenbereichen, die den übergeordneten Grünzug der Wuhle bilden, ist nicht gegeben. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Festsetzung von Wohnbauflächen auf Grund des bestehenden dringenden Bedarfes. Insbesondere soll die Voraussetzung für eine verdichtete Bebauungsmöglichkeit auf privaten Grundstücksflächen geschaffen werden. Darüber hinaus geht das Ziel des Bebauungsplanes von der planungsrechtlichen Sicherung aller landeseigenen kleingärtnerisch genutzten Flächen entlang des übergeordneten Grünzuges der Wuhle aus und sichert damit seine städtebauliche Qualität und die Funktion als übergeordneter Grünzug. Das Erfordernis der Inanspruchnahme privater Flächen, auf denen sich die drei Parzellen befinden, ist im Sinne des Erhalts des übergeordneten Grünzuges der Wuhle nicht gegeben.</p> <p>Durch das Bezirksamt wurde am 28.9.2017 ein Workshop durchgeführt, an dem auch der <i>Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin –Hellersdorf</i> beteiligt war. Dort wurde durch den privaten Eigentümer die Bereitschaft erklärt, Verlagerungsmöglichkeiten für die drei kleingärtnerisch genutzten Parzellen zu prüfen.</p> <p>Nach Vorstellung einer Planungskonzeption im Mai 2018 wurde durch den privaten Eigentümer erklärt, dass der Erhalt dieser drei Parzellen im Rahmen der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine wirtschaftliche Verwertbarkeit des Grundstücks nicht vorgesehen ist. Landeseigene Flächen stehen nicht für eine Verlagerung zur Verfügung.</p>

	<p>1.2 Widerspruch zum BVV-Beschluss zum Erhalt von Kleingartenflächen (frühe 90er Jahre)</p> <p>1.3 Es wird auf die Wirksamkeit bestehender Zwischenpachtverträge zwischen ehemaligem Bodeneigentümer und Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e.V. verwiesen.</p> <p>1.4 Die vorgesehene Planung dient vorrangig den wirtschaftlichen Vermarktungsinteressen der Eigentümer der Gewerbe- und Freiflächen im mittleren, nördlichen und westlichen Plangebiet.</p>	<p>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die hier aufgeführte politische Willensbekundung der BVV aus dem Jahr 1998 stellt keine Grundlage für eine planungsrechtliche Entscheidung zu Vorhaben dar. Geltendes Planungsrecht ist der § 34 BauGB, der für die betreffenden Flächen der drei Parzellen auch eine Nutzung für Wohnen aufgrund der Typik der näheren Umgebung als zulässig erklärt. Im Bebauungsplanverfahren sind grundsätzlich gem. § 1 Abs. 5 BauGB zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Insbesondere der Tatbestand des Privateigentums und die Lage dieser drei gärtnerisch genutzten Flächen sind Grundlage des Abwägungsprozesses.</p>
<p>2.</p>	<p>Grundstückerschließung</p> <p>2.1 Mosbacher Straße</p> <p>-Es wird der vorgeschlagenen Erschließungsmöglichkeit von Wohnbauflächen über die Mosbacher Straße widersprochen.</p> <p>-Eine mögliche bauliche Verdichtung im Bereich WA2 zwischen Chemnitzer Straße und privater Erschließungsstraße wird von den Eigentümern gemäß Stellungnahme abgelehnt. Damit würde ein Erschließungsbedarf durch eine zusätzliche Verkehrsfläche von der Mosbacher Straße entfallen.</p> <p>-Vorgeschlagen wird eine Eingrenzung der Zufahrten auf die zwei Planstraßen zur Chemnitzer Straße.</p> <p>Die Planstraße Richtung der Straße Am Niederfeld sollte die Be-</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Nach Aussage des zuständigen Fachamtes ist ein Anschluss an die Mosbacher Straße zur Umsetzung des Planvorhabens notwendig, da die geplante Verkehrsfläche in Verlängerung der Straße Am Niederfeld nicht den verkehrlichen Anforderungen zur Sicherung der Erschließung der gesamten Fläche genügt. In dem im Rahmen der Bürgerbeteiligung als Stellungnahme vorgebrachten Gutachten wird diese zusätzliche Erschließungsmöglichkeit über die Mosbacher Straße empfohlen, vor allem zur Entlastung des Verkehrsknotenpunktes an der Kreuzung Chemnitzer Straße/Am Niederfeld auch in Abstimmung mit dem zuständigen SGA. Des Weiteren könnten Dienstleistungsfahrzeuge, wie Müllabfuhr etc., ohne komplexe Wendemanöver eine Einfahrt und eine Ausfahrt nutzen.</p> <p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird die Anregung im Sinne der Verständ-</p>

<p>zeichnung C tragen.</p> <p>-Entsprechend vorgebrachter Einwände würde die beabsichtigte Straße zur Mosbacher Straße zum Verlust der bestehenden Grünverbindung zwischen Wuhle und Chemnitzer Straße führen.</p> <p>- Durch eine Ampelanlage im Kreuzungsbereich Chemnitzer Straße/Straße am Niederfeld wäre die Verkehrssituation zu entschärfen.</p> <p>- Für die Wohnnutzung der Grundstücke Chemnitzer Straße 34,36 mit nach Westen ausgerichteten Wohn- und Schlafräumen wird eine Beeinträchtigung durch Verkehrslärm befürchtet.</p> <p>Die Nutzung als Stauumfahrung Chemnitzer Straße/Alt Kaulsdorf</p>	<p>lichkeit bei der Bezeichnung von Privatstraßen berücksichtigt, wenn diese im Bebauungsplan festzusetzen sind.</p> <p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Mosbacher Brücke wird nach Aussage des zuständigen SGAs für Kfz Verkehr zukünftig geschlossen werden. Somit ist die Anbindung des Grünzuges der Wuhle als Rad- und Fußweg gewährleistet. Die Anbindung der Privaten Erschließungsfläche an die Mosbacher Straße ist gemäß Bebauungsplan nur für den Anliegerverkehr zur Anbindung der neu entstehenden Bebauung an einen vorhandenen Straßenraum vorgesehen. Der vorhandene Charakter der bestehenden Grünverbindung zwischen dem Landschaftsraum der Wuhle und der Chemnitzer Straße bleibt erhalten. Die im Bebauungsplan geplante Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie der Mosbacher Straße berücksichtigt in großem Umfang Flächen für Verkehrsgrün im Sinne der Sicherung der Funktion einer Grünverbindung gemäß FNP, auch wenn damit die Grünverbindung nicht geradlinig verläuft, sondern leicht versetzt im Straßenverlauf geführt wird.</p> <p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Planung von Ampelanlagen als verkehrsregelnde Maßnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Funktion dieser im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellten privaten Erschließungsfläche besteht vor allem in der Anbindung der zukünftigen möglichen Wohnbebauung. Somit wird vorwiegend Anliegerverkehr erzeugt. Bis auf</p>
--	--

<p>bei hohem Verkehrsaufkommen wird erwartet.</p> <p>Es wird befürchtet, dass die Planstraße B einer weiteren Erschließung der Verbrauchermärkte dienen könnte, da bei geplanter Trennung zu Planstraße A nur kurze Fußwege zurückzulegen sind und Beeinträchtigungen daraus resultieren.</p> <p>Angeregt wird, der Ausbildung der inneren Erschließung als Sackgasse gem. Skizze 4 aus dem Konzept zu folgen und hierbei nördlich des Flurstückes 53/1 zum Schutz der gewachsenen Strukturen zu enden.</p> <p>2.2 Anbindung B1</p> <p>Vorgeschlagen wird eine direkte Verkehrsanbindung über eine neue Planstraße an die B1.</p> <p>Angeregt wurde die Einordnung von Stellplätzen entlang der GEE-Fläche innerhalb der privaten Erschließungsfläche in Verlängerung der vorhandenen Stichstraße.</p>	<p>Anwohner/innen wird ein zusätzlicher Durchgangsverkehr durch die geplante Verkehrsführung ausgeschlossen. Dementsprechend sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm zu erwarten.</p> <p>Die Befürchtung der Schaffung einer weiteren Erschließung der Verbrauchermärkte wird nicht geteilt, denn es war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Festsetzung des Bebauungsplanes beabsichtigt, die zukünftigen Verkehrsflächen durch einen Fußweg voneinander zu trennen, sodass eine Durchfahrt zu den vorhandenen Verbrauchermärkten für den Autoverkehr nicht möglich wäre.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vom Büro Kohl Architekten im Auftrag des Eigentümers im Mai 2018 vorgestellten Baukonzeption soll nunmehr die Überarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan erfolgen. Öffentliche und private Verkehrsflächen werden im Plangebiet entsprechend dem derzeitigen Planungsstand nicht erforderlich. Im weiteren Verfahren ist sicherzustellen, dass durch die Verbrauchermärkte kein zusätzlicher Verkehr in das zukünftige Wohngebiet erzeugt wird.</p> <p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund des großen Höhenunterschiedes zur B1 (ca.2 m Böschung) ist eine direkte Verkehrsanbindung für die Grundstücke Alt-Biesdorf 53 K-N unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit nicht umsetzbar.</p> <p>Dieser Anregung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Festsetzungen zur Aufteilung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
---	--

<p>3.</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Allgemeines Wohngebiet, WA2, entlang der Grünfläche „Dauerkleingärten“</p> <p>Durch das Umwelt- und Naturschutzamt wird für den Bereich der Wohnbauflächen entlang der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ angeregt, statt einer max. möglichen zweigeschossigen Bebauung die Beschränkung der Höhe im Bebauungsplan über die Festsetzung maximaler Baukörperhöhen vorzunehmen. Die andernfalls mögliche Bebauung (Keller + zwei Geschosse + ggf. Staffelgeschoss) würde im Übergang zu den kleingärtnerisch genutzten Flächen bei Ausschöpfung der Nutzungsmaße eine Bebauungsstruktur entstehen lassen, die im Landschaftsraum der Wuhle eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erwarten lässt.</p> <p>Für alle Wohnbauflächen westlich der neuen Planstraße wird eine Beschränkung der Baukörperhöhe auf 9,0 m im Übergang zu der kleingärtnerisch genutzten Fläche vorgeschlagen.</p> <p>Fläche entlang der Chemnitzer Straße:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angeregt wurde, die maximal zulässige Höhe der Bebauung für die Bauflächen (MI, GEe) entlang der Chemnitzer Straße auf 13,2 m (mögliche Viergeschossigkeit) im Bebauungsplan festzusetzen zur Erzielung einer Lärmschirmung der Wohnbauflächen. • Das Baufenster entlang der Chemnitzer Straße sollte auf 16 m beschränkt werden. 	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird geprüft, das zulässige Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Wirksamkeit über die Formulierung einer textlichen Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe der möglichen Bebauung zu bestimmen.</p> <p>Die Berücksichtigung des Belangs wird im Zusammenhang mit der Prüfung eines Gesamtkonzeptes für das Plangebiet des Bebauungsplanes geprüft. Darüber hinaus erfolgt im Bebauungsplan die Prüfung erforderlicher Festsetzungen zum Lärmschutz.</p>

<p>Allgemeines Wohngebiet, WA2, südlich der Planstraße (B-Planentwurf, Anlage 2):</p> <p>Das beabsichtigte Nutzungsmaß überschreitet die Vorgaben des FNPs und wird vom Eigentümer abgelehnt.</p> <p>Es wird angeregt, das Nutzungsmaß (WA2) massiv zu verringern und auf die Wohnbebauung mit Doppelhäusern zu verzichten zugunsten des Erhalts der Gartenparzellen und der durchgängigen Grünverbindung zur Wuhle sowie dem Schutz der vorhandenen (Wohn-)Nutzungen (Chemnitzer Straße 28-40).</p> <p>Für die Grundstücke des WA1 und WA2 unmittelbar angrenzend an die private Grünfläche wurde gemäß Stellungnahme eine Aufweitung des Baufensters angeregt, damit eine L-förmige Bebau-</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Ziel des Bebauungsplans ist eine Entwicklung dieser Wohnbaupotenzialfläche in einem Maß, welches in seiner städtebaulichen Struktur auf Grund der Lage der Flächen in Nachbarschaft zur B 1/5 und der Chemnitzer Straße in Teilbereichen von dem vorhandenen Siedlungscharakter abweicht und so die Voraussetzung für die Entwicklung eines eigenständigen städtebaulichen Charakters des Plangebietes schafft. Dieses Ziel resultiert aus dem landesweit steigenden Bedarf an Wohnraum innerhalb der Stadt.</p> <p>Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation und der städtebaulichen Struktur im Sinne einer möglichen Quartiersbildung. Auch wenn seitens einzelner privater Grundstückseigentümer/innen im Plangebiet derzeit keine bauliche Erweiterung angedacht ist, soll mit den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum der Vorrang eingeräumt werden. Damit sind langfristig auch auf diesen Flächen die Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlicher Wohnflächen gegeben.</p> <p>Im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AG-BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans 10-86 wurden von der zuständigen Senatsverwaltung mit Schreiben vom 7. April 2016 gegen die Planungsabsicht keine Bedenken geäußert. Eine Überschreitung der im FNP als Orientierungswert angegebenen GFZ für Wohnbauflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zur internen städtebaulichen Gliederung und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung möglich.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vom Büro Kohl Architekten im Auftrag des Eigentümers im Mai 2018 vorgestellten Baukonzeption</p>
---	---

<p>ung zur städtebaulichen Betonung möglich wird.</p> <p>Allgemeines Wohngebiet WA3 (im Entwurf Anlage 2):</p> <p>Die geplante Dreigeschossigkeit für diesen Bereich im Entwurf des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist nicht aus der Umgebung abzuleiten. Sie sollte reduziert werden. Der ökologische Wert der bereits zu Wohnen genutzten Grundstücke (Chemnitzer Str. 30-36) wird in Frage gestellt.</p> <p>Konflikte zu südlich angrenzenden, nicht baulich nachverdichteten Grundstücken werden befürchtet. Die mögliche Riegelbebauung würde gegen das allgemeine Rücksichtnahmegebot gegenüber der vorhandenen Bebauung verstoßen.</p> <p>Bei zusätzlicher Wohnbebauung ist die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm an der Chemnitzer Straße zu berücksichtigen.</p>	<p>soll nunmehr die Überarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan erfolgen. In diesem Konzept ist eine private Grünfläche nicht vorgesehen. Die Erforderlichkeit gem. § 1 BauGB hierfür Festsetzungen im B-Plan zu treffen, ist nicht gegeben.</p> <p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Zweckbestimmung des Rücksichtnahmegebotes liegt im Schutz des/r Nachbarn/in vor unzumutbaren Beeinträchtigungen. Das Rücksichtnahmegebot gebietet eine Abwägung der beiderseitigen Belange. Unzumutbar sind solche Einwirkungen, die nach der gegebenen Situation den Betroffenen billigerweise nicht zugemutet werden können. Die bloße Veränderung der bestehenden baulichen Verhältnisse begründet noch keinen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot. Bereits nach geltendem Planungsrecht des § 34 ist die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung der Flächen gegenüber dem Bestand gegeben. Das Ziel des Bebauungsplanes besteht darin, unter Berücksichtigung des bestehenden Entwicklungsdruckes die Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnbauflächen im Plangebiet zu schaffen, die eine über das geltende Baurecht hinaus mögliche Entwicklung darstellen. Das im Bebauungsplan formulierte Nutzungsmaß sieht Festsetzungen vor, die nicht wesentlich die Entwicklungsmöglichkeit der Flächen nach geltendem Baurecht überschreiten. Somit ist der Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot etwa durch die erdrückende Wirkung eines dreigeschossigen Baukörpers gegenüber angrenzender Grundstücke als unzumutbare Beeinträchtigung nicht anzunehmen.</p> <p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird das Erfordernis der Aufnahme von Festsetzungen zum Lärmschutz zur Gewährleis-</p>
---	--

	<p>Angeregt wurde die Erweiterung der Baufenster im Bereich WA3 zur Ermöglichung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der neuen privaten Verkehrsfläche im Sinne einer städtischen Gestaltung und der Entwicklung einer Art Promenade in Richtung Grünfläche.</p>	<p>tung gesunder Wohn-und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) BauGB zu prüfen sein.</p> <p>Die Berücksichtigung dieses Belangs wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes (siehe Pkt. 5) nochmals geprüft.</p>
<p>4.</p>	<p>Art der Nutzung</p> <p>Alt-Biesdorf 53K-M</p> <p>Es wurde der Festsetzung der Nutzungsart WA für diese Flächen mit Verweis auf die Ziele des FNP, des Umweltatlases und des Landschaftsprogramms widersprochen.</p> <p>Grundstück Alt-Biesdorf 53N</p> <p>Es wurde durch den Eigentümer angeregt, für diese private, der-</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>FNP, Umweltatlas und das Landschaftsprogramm berücksichtigen den Grünzug der Wuhle als Landschaftsraum. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind grundsätzlich gem. § 1 Abs. 5 BauGB soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Die Entwicklungsziele der übergeordneten Planungen wie FNP und StEP Wohnen gehen von einer baulichen Entwicklung entlang dieses übergeordneten Grünzuges aus. Im Rahmen der Neuordnung der Erschließungssituation im Plangebiet ist die Anbindung der nördlich der Kleingartenanlage bereits zum Wohnen genutzten Grundstücke Alt-Biesdorf 53 K-M neu zu regeln. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht zum gegenwärtigen Planungsstand die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten dieser bereits zum Wohnen genutzten Grundstücke auf zukünftigen privaten Erschließungsflächen vor.</p> <p>Dieser Belang wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Voraussetzung für die planungsrechtliche Sicherung der Nutzung von</p>

<p>zeitig gärtnerisch genutzte Fläche im Bebauungsplan die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.</p> <p>Kreuzung Chemnitzer Straße/Alt-Kaulsdorf</p> <p>Es wird angeregt, in Anlehnung an den FNP und vieler ungenutzter Gewerbebrachen im Umfeld, ein geschlossenes Mischgebiet festzusetzen und das Baufenster entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 18 m zu konzentrieren.</p> <p>Es bestehen im Plangebiet oder auch im Umfeld keinerlei Gewerbebetriebe, welche die Ausweisung eines Gewerbegebietes notwendig machen.</p> <p>Grundstück Chemnitzer Straße 10</p> <p>Es wurde angeregt im Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung der Funktionsweise der vorhandenen gewerblichen Nutzung (Baugeräteverleih) planungsrechtlich zu sichern. Durch das Planungsziel der Inanspruchnahme der Fläche des Gebäudes für die Erweiterung der öffentlichen Verkehrs-</p>	<p>Wohnbauflächen ist eine gesicherte öffentliche Erschließung. Diese ist derzeit für das benannte Grundstück nicht gegeben.</p> <p>Das Grundstück ist bisher über die Wegeverbindung von der Mosbacher Straße innerhalb der Kleingartenanlage für eine gärtnerische Nutzung erschlossen.</p> <p>Grundsätzlich stehen öffentliche Grundstücksflächen für die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung für eine Änderung der gärtnerischen Nutzung in Wohnnutzung nicht zur Verfügung.</p> <p>Anhand des städtebaulichen Konzeptes zur Errichtung zukünftiger Wohnbauflächen auf überwiegend privaten Grundstücksflächen des Planungsgebietes ist die Möglichkeit der öffentlich-rechtlichen Erschließung für das Grundstück Alt-Biesdorf 53N zu untersuchen.</p> <p>Dieser Belang wird berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend Ziel des B-Planes werden mit der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geplanten Nutzungsart GE die Voraussetzungen für den Erhalt der Einzelhandelseinrichtungen als gewerbliche Nutzungen geschaffen und gleichzeitig diese Flächen auch als Angebotsflächen für weitere Gewerbebetriebe gesichert. Die Anordnung straßenbegleitender Bebauung als städtebauliches Kriterium zur Fassung des Straßenraumes ist auch bei Formulierung eines weiten Baufensters gegeben. Im weiteren Verfahren ist die Festsetzung dieser Flächen als Mischgebiet zu prüfen.</p> <p>Dieser Belang wird berücksichtigt.</p> <p>Durch das Land Berlin sind zur Gewährleistung der Verkehrsfunktion erforderliche Flächen für das öffentliche Straßenland nach Festsetzung zu erwerben. Dies betrifft Flächen im Bereich entlang der Chemnitzer Straße 10 und 14. Auf Grund der Eigentumsver-</p>
--	--

	<p>fläche im Bereich Chemnitzer Straße entfällt die Möglichkeit der Nutzung als Büro. Es wurde die Festsetzung einer Ersatzfläche angeregt.</p>	<p>hältnisse resultieren daraus gemäß § 40 BauGB Entschädigungsansprüche. Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel werden als finanzielle Auswirkungen im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens aufgeführt. Sie werden notwendig, wenn das Land Berlin im Rahmen einer Investition zum Straßenbau den Grunderwerb in Betracht zieht bzw. die Eigentümerin nachweist, dass es ihr mit Rücksicht auf die Festsetzung des Bebauungsplanes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Mit dem Bebauungsplan ist eine Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Chemnitzer Straße unter Berücksichtigung der für die Erschließung erforderlichen Mindestmaße im Sinne der Gewährleistung der Verkehrssicherheit geplant.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung u.a. die planungsrechtliche Sicherung der Voraussetzungen für den weitestgehenden Erhalt bestehender gewerblicher Nutzungen im Plangebiet. Die Festsetzungen der zu diesem Zeitpunkt geplanten Nutzungsarten (GEe, MI) und Nutzungsmaße stellen die derzeitige Nutzung nicht in Frage, da die Nutzungsmaße die Voraussetzungen für eine Büro- und gewerbliche Nutzung im Plangebiet gewährleisten, auch unter dem Aspekt der Inanspruchnahme von Flächen für die Erschließung. Dieser Sachverhalt ist auch gegeben unter Berücksichtigung des Konzeptes des Büros Kohl Architekten vom Mai 2018, das für das Grundstück die Festsetzung der Nutzungsart Mischgebiet vorsieht.</p> <p>Die Festsetzungen von Ersatzflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
<p>5.</p>	<p>Nutzungskonzept</p> <p>Durch den privaten Vorhabenträger wurde angeregt, ein Konzept für die gesamten Grundstücksflächen des Planungsgebietes einschließlich der derzeit durch Einzelhandel genutzten Grundstücke an der B 1/5 und der vorhandenen gewerblich genutzten</p>	<p>Dieser Anregung wird gefolgt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vom Büro Kohl Architekten im Auftrag des Eigentümers im Mai 2018 vorgestellten Baukonzeption soll nunmehr die Überarbeitung des Entwurfes zum Bauungs-</p>

	<p>Grundstücke zu erarbeiten. Schwerpunkt hierbei soll die Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Erhalts einzelner gewerblicher Nutzungen sein. Geplant ist die Überschreitung gegenwärtig geplanter Nutzungsmaße.</p>	<p>plan erfolgen.</p>
<p>6.</p>	<p>Artenschutz</p> <p>Es wurde der Feststellung widersprochen, dass weitergehende gutachterliche Untersuchungen von Flora und Fauna für das Plangebiet nicht erforderlich sind. Es wurde dargelegt, dass ökologisch wertvoller Bestand an Gehölzen sowie geschützte Arten im südlichen Plangebiet zu beobachten sind (Aufzählung von Arten: Haubenlerchen, Rauch- und Mehlschwalben, Bachstelzen, Bunt- und Grünspechte, Stare, Nachtigallen, Eichelhäher, Rotkehlchen, Gartenrotschwänze, Hausrotschwänze, Steinschmätzer, Braunkehlchen, Schwanzmeisen, Blau- und Kohlmeisen, Tannenmeisen, Kleiber, Girlitze, Grünfinken, Grünlinge, Buchfinken, Stieglitze, Haus- und Feldsperlinge, Zeisige, Eichhörnchen, Feldhase, Igel, Frösche, diverse Echsen Nashornkäfer, Libellen und Sandbienen).</p> <p>Im südlichen Teil der Brachfläche hat sich ein artenreiches Kleinbiotop entwickelt. Durch abfließendes Regenwasser von einem aufgeschütteten Erdwall ist ein Feuchtgebiet zwischen Parzellen entstanden. Die Fläche ist Lebensraum für Blindschleichen, Mauereidechse, Teichmolch, Ringelnattern, Vögel, Fledermäuse.</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch das Umwelt- und Naturschutzamt wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen insbesondere das Artenvorkommen des südlichen Planungsgebietes beurteilt. Aufgrund der beabsichtigten Zielstellungen des Bebauungsplanes, alle entlang der Wuhle als Kleingärten genutzten Flächen planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ zu sichern, wurde eingeschätzt, dass durch die Planung keine direkten Zugriffe auf geschützte Arten und ihre Lebensstätten vorbereitet werden. Es wurde klar gestellt, dass die südliche Fläche des Plangebietes in Bezug auf vorkommende Arten keinerlei Sonderstatus innerhalb des Planungsgebietes darstellt. Nach nochmaliger Prüfung besteht kein Anlass für eine gutachterliche Untersuchung von Flora und Fauna für das Plangebiet.</p> <p>Generell sind alle europäischen Brutvögel geschützt. Unabhängig von den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan sind das „Sommerrodungsverbot“ gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG und die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG („Zugriffsverbote“) im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu beachten.</p> <p>Durch eine Bauzeitenregelung kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen vermieden werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorhandenen Gehölzstruktur im Plangebiet keine gemäß § 44 Abs. BNatSchG geschützten Lebensstätten der baumbewohnenden Vogelarten (z.B. Bunt- und Grünspechte) zu erwarten sind. Ebenfalls sind für gebäudebrütende Arten, wie Rauch –und Mehlschwalben oder Arten wie z.B. Steinschmätzer und Braunkehlchen als Arten des</p>

		<p>Offenlandes, die Habitatsstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.</p> <p>Insgesamt bieten die kleingärtnerisch genutzten Flächen im Zusammenhang mit den Grünbereichen des Landschaftsraumes der Wuhle für alle in der Stellungnahme aufgeführten Arten eine ausreichende Habitatsstruktur für den Erhalt der jeweiligen Population. Insofern ist durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine der aufgeführten Arten im Bestand ihrer Population bedroht.</p> <p>Die im Landschaftsprogramm formulierten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gemäß Stellungnahme des zuständigen Fachamtes durch die beabsichtigten Planungsinhalte und Zielstellungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.</p>
7.	<p>Grünflächen und Spielflächen</p> <p>Die dargestellte private Grünfläche erscheint bei der verdichteten Bauweise unterdimensioniert im Vergleich zum entstehenden Bedarf.</p> <p>Es wird angeregt, die vorhandene Fläche westlich der Kleingartenparzelle 22 als private Grünfläche für Spielplatz zu sichern. Nutzungskonflikte zu Kleingärten und negative Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Spielplatzplan des Bezirkes sieht innerhalb des Plangebietes keine Vorhaltefläche für diese Nutzung vor. Auch wenn infolge weiterer Wohnbebauung und steigender Einwohnerzahlen der Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen steigt, wird von der planungsrechtlichen Sicherung innerhalb des Plangebietes abgesehen. Dies erfolgt vor allem, da entlang der Wuhle bereits Spielplätze vorhanden sind und diese übergeordnete Grünfläche für freies Spielen zur Verfügung steht. Darüber hinaus bietet diese Grünfläche ein Potenzial für die Ergänzung vorhandener Spielplätze.</p>
8.	<p>Bodenschutz</p> <p>Es wurde geäußert, dass die geplante Bebauung den Darstellungen der Geologischen Karte 1874-1937 (Geoportal Berlin) widersprechen würde, worin die Wuhle als Primäraue dargestellt ist. Diese Fläche bildet ein Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.</p> <p>Es wurde angeregt ein hydrologisches Gutachten zur Zustandsermittlung der Primäraue und über Möglichkeiten des</p>	<p>Durch das Umwelt- und Naturschutzamt wurde darauf hingewiesen, dass der Bereich des Plangebietes durch die Umverlegung der Wuhle bereits stark anthropogen überformt und beeinträchtigt ist. Damit ist ein massiver Eingriff in die dort ursprünglich vorhandenen Böden erfolgt. Somit ist im Plangebiet ein Vorkommen schützenswerter Aueböden nicht zu erwarten. Daraus resultierend ist das Erfordernis für die Erstellung eines hydrologischen Gutach-</p>

<p>„guten“ ökologischen Zustandes erarbeiten zu lassen.</p> <p>Die Bebauung sollte auf die sandigen Bodenareale im Bebauungsplangebiet jenseits der Primäraue (Geoportal/Geologische Karte 1874-1937) beschränkt werden. Ggf. wäre dann auch eine höhere Geschossigkeit als bisher geplant denkbar. Eine Nutzung der Dächer für die Solarenergienutzung sollte möglich sein.</p> <p>Der Anstieg des Grundwassers sollte bei Bebauung berücksichtigt werden.</p> <p>Gärtnerische Nutzungen sollten nur als Sand-Deckkultur oder als Permakultur ohne Eingriffe in den Boden möglich sein (z.B. Um-</p>	<p>tens nicht gegeben. Aufgrund derzeitiger gewerblicher Nutzungen im Plangebiet (teilweise Bauschutt- /Abfallablagerungen) kommen die unter ökologischen Aspekten relevanten Bodenfunktionen hier nicht zum Tragen.</p> <p>Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Sicherung einer gebietsverträglichen Entwicklung von Wohnflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebietscharakters und des übergeordneten Grünzuges der Wuhle beabsichtigt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind grundsätzlich gem. § 1 Abs. 5 BauGB soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Eine großflächige Freihaltung des Plangebietes von Bebauung würde den Zielstellungen des Bebauungsplanes und den Entwicklungszielen der übergeordneten Planungen wie FNP und StEP Wohnen widersprechen, die von einer baulichen Entwicklung entlang des übergeordneten Grünzuges ausgehen.</p> <p>Die Voraussetzungen für den Einsatz der Solarenergienutzung sind durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben.</p> <p>Innerhalb des Planungsgebietes ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPro weiterhin möglich. Aufgrund der überwiegend anstehenden Sande und der damit verbundenen guten Durchlässigkeit des Bodens ist eine gute Filterwirkung des Bodens für Niederschlagswasser gegeben. Die Funktion des Bodens als Versickerungsfläche und die Wasserrückhaltefähigkeit wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur unwesentlich beeinträchtigt.</p> <p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p>
---	--

	<p>graben; vgl. Dauergrünland, Wald)</p>	<p>Festsetzungen zur Art der gärtnerischen Nutzung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
<p>9.</p>	<p>Umweltschutz</p> <p>Es wurde geäußert, dass die beabsichtigte Planung in keiner Weise die Belange des Umweltschutzes und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigen würde. Sie würde der Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden durch die beabsichtigte großflächige Versiegelung und Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Frei- und Erholungsflächen widersprechen.</p> <p>Eine zwingend durchzuführende Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB fehlt bzw. bleibt qualitativ und quantitativ unzureichend und wäre nachzuholen.</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Grundsätzlich sind durch Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Es soll eine nachhaltige städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung im Sinne der Ziele der übergeordneten Planungen FNP und StEP Wohnen gewährleistet werden.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden ökologisch wertvolle Frei- und Erholungsflächen entlang des übergeordneten Grünzuges der Wuhle durch die langfristige Sicherung der Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ langfristig gesichert. Die im Landschaftsprogramm formulierten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Eine großflächige Versiegelung, wie teilweise im Plangebiet aufgrund gewerblicher Nutzungen vorhanden, ist nicht das Ziel des Bebauungsplanes. Im Sinne der Berücksichtigung des Grundsatzes des § 1a Abs. 2 BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden soll im Rahmen des Bebauungsplanes das Maß der baulichen Nutzung für die Bauflächen beschränkt werden. Insbesondere ist für die Wohnbauflächen entlang der Grünfläche die Festsetzung von Flächen geplant, die von Bebauung freizuhalten sind.</p> <p>Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Eine Fortschreibung erfolgt mit dem jeweiligen Verfahrensstand.</p>

<p>10.</p>	<p>Grünflächen</p> <p>Es wurde angeregt, auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Wohnbauflächen entlang der Kleingartenanlage durch Baumpflanzungen einen Grünbereich zu entwickeln, der die Gebäude abdeckt.</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan erfolgt zur Sicherung einer begleitenden Bepflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine entsprechende Festsetzung. Diese Festsetzung trägt der besonderen Lage der Wohnbauflächen am Grünzug der Wuhle Rechnung. Als städtebaulich wirksame Maßnahme wird damit der Übergang zu den kleingärtnerisch genutzten Flächen als Grünfläche betont.</p>
------------	--	--

