

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 27.09.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-44 für das Gelände zwischen Zossener Straße, Kastanienallee, Havelländer Ring, nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“, Neuruppiner Straße, Havelländer Ring, Flurstück 382 (Fußwegeverbindung zwischen Kyritzer Straße und Zossener Straße) und Zossener Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 28.08.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0427/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. 0427/V**

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-44 für das Gelände zwischen Zossener Straße, Kastanienallee, Havelländer Ring, nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“, Neuruppiner Straße, Havelländer Ring, Flurstück 382 (Fußwegeverbindung zwischen Kyritzer Straße und Zossener Straße) und Zossener Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

B. Berichterstatlerin:

Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt:

1. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (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

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 4a Abs. 3 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

Anlage

D. Begründung:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

1. Inhalt der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes besteht in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozial gerechten Bodennutzung.

Mit dem Bebauungsplan 10-44 wird ein Beitrag zur Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen geleistet. In diesem Sinne erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan (FNP). Die ursprünglich zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes beabsichtigten Planungsziele wie die Festsetzung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur zum Erhalt der städtebaulich Gliederung auf den Flächen der ehemaligen prägenden Infrastrukturbänder wurden im Sinne der Schaffung dringend erforderlichen Wohnraumes aufgegeben.

Die städtebaulichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan 10-44 verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen der Großsiedlung Hellersdorf,
- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen gemäß Wohnungsmarktentwicklungskonzept,
- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz zur Verknüpfung übergeordneter Grünverbindungen in Nord Süd-Richtung von der Landsberger Chaussee in Richtung Gut Hellersdorf und zum Landschaftsraum der Wuhle,
- Erhalt des Turnhallenstandortes Neuruppiner Str. 21 für die Freizeitnutzung,
- Sicherung erforderlicher öffentlicher Verkehrsflächen im Sinne einer gesicherten öffentlichen Erschließung.

Für die überwiegenden Bereiche des Plangebietes 10-44 wird, entsprechend des vorhandenen städtebaulichen Charakters der angrenzenden Wohnbauflächen und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin, die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Stabilisierung des vorhandenen Nahversorgungszentrums „Alte Hellersdorfer Straße“ innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf und zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur im Sinne einer verbrauchernahen

Versorgung ist die Beschränkung von Einzelhandel innerhalb der Flächen mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ geplant.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit der Umsetzbarkeit eines städtebaulichen Konzeptes, welches durch die Eigentümerin, die GESOBAU AG in enger, kontinuierlicher Abstimmung mit dem Bezirksamt entwickelt wurde, planungsrechtlich gesichert werden. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes ist die Unterbringung des aus der Wohnnutzung resultierenden Stellplatzbedarfes vorrangig in einem Garagengebäude geplant, um den individuellen Erschließungsverkehr im Quartier zu minimieren bzw. zu bündeln. Damit wird der Belang der Unterbringung des ruhenden Verkehrs berücksichtigt, ein unerwünschter Parksuchverkehr kann vermieden und die Erschließung gesichert werden. Im Bebauungsplan 10-44 erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung eines Garagengebäudes im Bereich Neue Planstraße D und Zossener Straße.

2. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 14. März 2018 bis einschließlich 11. Mai 2018 lag der Entwurf zum Bebauungsplan 10-44 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer öffentlich aus.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 12 vom 23. März 2018, S.1534-1535, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse, in der Berliner Zeitung am 23. März 2018, über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung mit dem Hinweis auf die Nutzungsmöglichkeit des Internetangebotes des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf veröffentlicht. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde am 14.04.2018 eine Informationsveranstaltung zur Erläuterung des Inhalts des Bebauungsplanes und des Vorhabens der GESOBAU AG durchgeführt. Im Anschluss daran wurden folgende Workshops mit interessierten Bürger/innen und Akteure/innen durchgeführt:

23.04.2018 zum Thema „(Öffentliche)Räume gestalten“,

23.05.2018 zum Thema „Nachbarschaft gestalten“,

25.04.2018 zum Thema „Stadt GUT Leben“.

Die Anregungen und Einwendungen aus der Veranstaltung und den Workshops sind Bestandteil der Abwägung.

Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten Zugriffe auf die Internetseite des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf mit den eingestellten Planunterlagen. Eine schriftliche Stellungnahme, resultierend aus diesen Zugriffen, ist eingegangen.

An die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erging mit Schreiben vom 03.04.2018 die Bitte um Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Resultierend aus dieser Information gingen 19 Stellungnahmen ein.

Diese Auslegung wurde von der zuständigen Senatsverwaltung im Rahmen einer rechtlichen Vorprüfung beanstandet, da der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nicht zusätzlich in der Bekanntmachung im Internet veröffentlicht wurde (§ 4a Abs. 4 BauGB).

Daraus resultierend wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wiederholt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 25. Juni 2018 bis einschließlich 25. Juli 2018 im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Helene-Weigel-Platz 8, 12681 Berlin, Foyer Erdgeschoss, zur Einsicht bereitgehalten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 24 vom 15. Juni 2018, S. 3192 und 3193, bekannt gemacht. In der Tagespresse, in der Berliner Zeitung am 15. Juni 2018, und im Internet wurde über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung informiert.

Nach Prüfung bereits eingegangener Stellungnahmen erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Begründung. Der Entwurf des Bebauungsplans 10-44 vom 12. März 2018 mit Deckblatt vom 12. Juni 2018 enthält insbesondere Planänderungen, die der Rechtssicherheit dienen:

- Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2, 9 und 10 zur Rechtssicherheit,
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 3 und resultierende neue Nummerierung der textlichen Festsetzungen,
- Aufnahme einer Abgrenzung zwischen WA2 und der Fläche für Garagen Ga (Knotenlinie) einschließlich der dazu erforderlichen textlichen Festsetzungen 16 (Beschränkung der Höhe der Garagen) und 17 (zulässige Grundfläche von Garagen),
- Streichung der Knotenlinie zwischen den Nutzungsarten WA6 und Gemeinbedarf,
- Richtigstellung der Darstellung des 3 m Geh- und Fahrradrechtes auf der Fläche A südlich WA3.

3. Schwerpunkte der Beteiligung der Öffentlichkeit

- *Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., BLN, widersprach in ihren Stellungnahmen der Aussage im Begründungstext, es seien keine geschützten Flächen, Biotope oder besonders geschützte Arten i. S. BNatSchG betroffen. Sie forderte in ihren Stellungnahmen die Kartierung von Fauna und Flora. Es seien am 3. Mai 2018 im Bereich der im Abriss befindlichen nördlichen Schule ein Mauersegler und ein Sperling in der Nähe mutmaßlicher möglicher Brutplätze (Plattenfuge) und mutmaßlich jagende Fledermäuse (Chiroptera spec.) beobachtet worden, die ihr Quartier in einem Bestandsgebäude haben könnten. Gefordert wurden ein Abriss-Aufschub, ein artenschutzbezogenes Fachgutachten und eine ökologische Baubegleitung. Das Vorkommen weiterer Arten und die Nutzung der Fläche des Plangebietes als Nahrungshabitat wurden vermutet. Es wurde der Erhalt des geschützten Baumbestandes angeregt und Hinweise zur Konkretisierung der Pflanzliste gegeben.*

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt eine Änderung des Begründungstextes dahingehend, dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten durch die Ziele der Planung nicht betroffen sind, wenn die gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG und der BArtSchV berücksichtigt werden. Durch z.B. eine Bauzeitenregelung unter Beachtung der Bestimmungen des Sommerrodungsverbot (BNatSchG) wird eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art vermieden.

Prioritär besteht das Ziel des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung der wachsenden Einwohnerzahlen des Landes Berlin die Voraussetzungen für dringend erforderlichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Unstrittig ist hierbei die Berücksichtigung des Artenschutzes. Im Plangebiet ist bereits nach geltendem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB eine Bebauung zulässig. Die daraus resultierenden Eingriffe gelten gemäß § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als erfolgt und erzeugen demnach keinen Ausgleich.

Nach nochmaliger Prüfung durch das Fachamt ist eine Kartierung nicht erforderlich. Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Aus Sicht des Fachamtes wurde eingeschätzt, dass das Untersuchungsgebiet von geringer Bedeutung sowohl für wirbellose Artengruppen (Bienen und Wespen, Tagfalter, Heuschrecken, Grillen) als auch für Brutvögel ist. Das Fachamt wies darauf hin, dass gutachterliche Untersuchungen in einem Gebiet mit ähnlicher bis besserer Biotopqualität in Hellersdorf insgesamt eine geringe faunistische Bedeutung der aufgeführten Artengruppen ergeben haben. Bei den meisten vom BLN aufgeführten Arten handelt es sich um mobile Arten (z.B. Feldhase, Brutvögel), die in andere Habitate ausweichen können. Die geplanten Festsetzungen gewährleisten nach Abstimmung mit dem Fachamt für die aufgeführten Arten weiterhin ausreichend unversiegelte Flächen und ausreichend Übergänge zu den Landschaftsräumen

Beerenpfuhlgraben, Wuhletal und Weiherkette, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Es sind darüber hinaus die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu beachten. Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung, die durch Bauzeitenregelungen unter Beachtung der Bestimmungen des Sommerrodungsverbotes gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vermieden werden können. Diese Vorschriften gelten unabhängig vom Bebauungsplan.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens zum Rückbau der Schulgebäude wurde 2017 ein Artenschutzbeitrag für den Abriss der Schulgebäude erarbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgte die Festlegung von Ersatzlebensstätten für Fledermäuse und Gebäudebrüter entsprechend der gesetzlichen Vorschriften. Bei der Maßnahme zum Rückbau der Schulgebäude ist nach Aussage des Fachamtes eine ökologische Baubegleitung gesichert.

Für eine Konkretisierung der Pflanzliste im Zusammenhang mit ihrer Festsetzung zur Gliederung von Stellplatzflächen ist das städtebauliche Erfordernis gem. § 1 BauGB nicht gegeben. Die empfohlene Pflanzliste enthält für diese Festsetzung geeignete standortgerechte einheimische Gehölze und erfordert auch nach nochmaliger Prüfung durch das Fachamt keine Überarbeitung. Grundsätzlich setzt der Bebauungsplan große Baufenster fest, so dass im Rahmen der Baumaßnahme ggf. auf den Baumbestand reagiert werden kann. Es ist jedoch auf Grund der Umsetzung des Konzeptes der GESOBAU AG in enger, kontinuierlicher Abstimmung mit dem Bezirksamt und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung als Voraussetzung für die Schaffung dringend erforderlichen Wohnraumes von Baumfällungen auszugehen. Im Fall von notwendigen Baumfällungen sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung unabhängig vom B-Planverfahren einzuhalten.

- *Viele der eingegangenen Stellungnahmen betrafen die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage und der Verkehrsflächen im Plangebiet.*

Im Bebauungsplan werden die flächenmäßigen Festsetzungen zur öffentlichen Grünanlage und zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Ausgestaltung dieser Flächen. Im Erschließungsvertrag zwischen Land Berlin und GESOBAU AG sind Aussagen zum Umfang der Maßnahmen sowie der erforderlichen Abstimmung der Vorhabenplanung mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt (SGA) geregelt.

- *In weiteren Stellungnahmen wurde auf einen hohen Stellplatzbedarf, der aus der Wohnnutzung resultiert, hingewiesen. Es wurde die Anregung der Integration eines Fahrrad-Parkhauses ggf. mit Ausleihmöglichkeit für Lastenräder geäußert. Die vorgeschlagene Lösung der Nutzung eines Parkhauses wurde aus Kostengründen abgelehnt.*

Unstrittig ist eine zunehmende Belastung von Parksuchverkehr in den Wohngebieten. Im Land Berlin existiert keine Stellplatzverordnung, welche diesbezüglich Stellplätze für Wohnbauvorhaben vorschreibt. Dennoch hat der Bezirk im Sinne einer gesicherten Erschließung und dem Erhalt der Wohnqualität durch die Sicherung von Flächen für ein Parkgebäude im Bebauungsplan dem Stellplatzbedarf Rechnung getragen. Durch die Einordnung dieser Flächen unmittelbar an der Zossener Straße soll der Parksuchverkehr in den Wohngebieten reduziert werden. Der durch die GESOBAU AG angestrebte Versorgungsgrad von 0,8 Parkplätzen je Wohneinheit innerhalb des Garagengebäudes entspricht dem gegenwärtig vorhandenen Versorgungsgrad mit Stellplätzen in der näheren Umgebung. Die Bewirtschaftung des Parkhauses obliegt dem Projektträger und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Anregung zur Schaffung von Fahrradstellplätzen wurde an den Projektträger weitergeleitet.

4. Schwerpunkte der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- **Die Senatsverwaltung für Finanzen, ID, äußerte gegen die Planung im Grundsatz keine Bedenken.**

Angemerkt wurde, dass in der Investitionsplanung 2017-2021 des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf die Maßnahme eines Neubaus einer Grundschule Naumberger Ring 135/Weißenfelder Straße enthalten ist mit erster Rate im Jahr 2021. Eine Realisierung bis zum Schuljahr 2021, gem. Begründung, wäre demnach nicht wahrscheinlich. Angeregt wurde eine erforderliche Abstimmung im Bezirk auch unter Berücksichtigung der Investitionsplanung 2018-2022.

Es wurde auf die gesetzliche Versorgungspflicht im Kitabereich bereits ab dem 1. Lebensjahr hingewiesen. Der aus der Wohnbebauung folgende Bedarf wäre zu prüfen, auch bzgl. Vertragsvereinbarungen zu Ablösezahlungen.

Die Maßnahme eines Neubaus einer Grundschule Naumberger Ring 135/Weißenfelder Straße dient der Versorgung des Grundschulbedarfes innerhalb der Bezirksregion unter Berücksichtigung der gesamten Wohnbauflächen. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung zum Sachverhalt mit dem Hinweis auf die erforderliche Zwischenlösung der Versorgung in vorhandenen Schulen der Bezirksregion. Entsprechend Anmeldung zur Investitionsplanung 2018 - 2022 (BA-Vorlage 0321/IV vom 17.04.2018) wurde bereits eine erste Rate für diese Schulbaumaßnahme 2020 berücksichtigt.

Die gesetzliche Versorgungspflicht ab dem 1. Lebensjahr bei der Planung von Kitaplätzen ist berücksichtigt. Die Begründung wird richtiggestellt. Die im Vertrag vereinbarten Ablösezahlungen betreffen nur die Plätze, die aus der Überschreitung des bereits nach geltendem Planungsrecht zulässigen Maßes der baulichen Nutzung resultieren. Berechnungsgrundlage sind die Richtwerte des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

- **Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle**, forderte in ihrer Stellungnahme die Ergänzung der Begründung um Angaben zur Quantifizierung und Herleitung (WE-Zahlen) der Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur und der Kapazitäten in der Umgebung auf der Grundlage des Berliner Modells mit seinen aktuellen Richtwerten. Weiter wurde empfohlen, Formulierungen und Fristenvereinbarungen bei Schließung des städtebaulichen Vertrages nah am Mustervertrag im Sinne der Rechtssicherheit zu vereinbaren.

Zur Sicherstellung, dass die Fläche für Garagen nicht bei der Angemessenheitsbetrachtung zugrunde liegt, wurden eindeutige planungsrechtliche Regelungen gefordert, da ansonsten die Möglichkeit der Ausnutzung der zulässigerweise möglichen Geschossfläche innerhalb des Baufensters bestehen würde.

Die Ergänzung der Begründung um Angaben zur Quantifizierung und Herleitung (WE-Zahlen) der Folgebedarfe wird erfolgen.

Die Empfehlung der Anpassung an den Mustervertrag wird durch einen Änderungsvertrag zwischen Land Berlin und der GESOBAU AG berücksichtigt.

Der Anregung zur Festsetzung der Fläche für Garagengebäude (Knotenlinie + Anpassung GFZ für WA2, max. Höhe für Fläche Ga) wurde mit Änderungen auf dem Deckblatt vom 12. Juni 2018, welches Grundlage der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB war, gefolgt.

5. Fazit

Eine Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen nimmt Bezug auf die konkrete Vorhabenplanung des Wohnungsbaustandortes und betrifft nicht Inhalte, die Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind.

Im Ergebnis der Abwägung der eingereichten Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Stellungnahmen, die von den Trägern öffentlicher Belange eingeholt wurden, sind keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
1.	Landesdenkmalamt	Der Bebauungsplan betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.	Gemeinsame Landesplanung	<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Die beabsichtigten Festsetzungen sind grundsätzlich zulässig.</p> <p>Als rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht wurden genannt:</p> <p>LEPro 2007, LEP B-B und FNP</p>	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	Berliner Feuerwehr	<ul style="list-style-type: none"> • Löschwasserversorgung <p>Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt.</p> <p>Die Bestimmung des Löschwasser-Bedarfes des B-Planes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises. Für die Grundstücke ist eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW- Arbeitsblättern W405, W331 und W400/1 zu gewährleisten.</p> <p>Gemäß Tabelle 1 DVGW Arbeitsblatt ergibt sich gem. Ausweisung des benachbarten Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet ein Bedarf von max. 96 m³/h bzw. 1.600 l/min über eine Dauer von zwei</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt die Übernahme der Hinweise in die Begründung.</p> <p>Die Einhaltung der Vorgaben der Feuerwehr ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich und im Rahmen der Ausführungsplanung im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Stunden.</p> <p>Löschwasserbrunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch die Baumaßnahme nicht gefährdet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zufahrten für die Feuerwehr <p>Es sind die Merkblätter „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und „Brandschutz auf Baustellen“ zu beachten.</p>	<p>Zu geplanten Vorhaben wird die Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren Stellung nehmen.</p>
5.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi)	<p>Es wurden keine Einwände geäußert. Es sind aus dem Zuständigkeitsbereich keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem B-Planverfahren betroffen wären.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	Vattenfall Wärme Berlin AG	<p>Die im Plangebiet befindlichen Bestandsgebäude sind bis auf die ungenutzten Schulgebäude an das Wärmenetz angeschlossen.</p> <p>Die Vattenfall Wärme Berlin AG plant gegenwärtig die Fernwärmeversorgung der neu zu errichtenden Wohngebäude zwischen Zossener Straße und dem Havelländer Ring im nördlichen Teil des Planungsgebietes. Dazu ist es erforderlich, Fernwärmeerschließungstrassen im öffentlichen Straßenland und auf privaten Grundstücken zu verlegen.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.</p>
7.	BVG	<p>Elektrotechnische Anlagen</p> <p>Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen befinden sich Kabelanlagen und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Fahrleitungsmaste dürfen im Umkreis von 1,5 m nur 0,5 m tief angegraben werden. Im Kabelbereich ist Handschachtung vorzunehmen.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt die Weiterleitung der Information an die GESOBAU AG zur Berücksichtigung im Genehmigungsverfahren.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit dem zuständigen technischen Bereich der BVG wurden keine Einwände gegen die Baumaßnahmen geäußert.</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass bei Schadensverursachung an bautechnischen Anlagen der Straßenbahn sämtliche Kosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden gehen. Die gemäß Stellungnahme versendeten Unterlagen zum Bestand müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.</p> <p>Hinweis zur Verkehrserschließung Die ÖPNV-Erschließung richtet sich stark auf die Straßenbahnlinien M6 und M18 in der Zossener Straße aus. Damit ist der Anschluss an die U5 Richtung Stadtzentrum am U-Bahnhof Hellersdorf bzw. im S+U Wuhletal zur S-Bahn (S5) gesichert. Die Buslinie 197 mit der Haltestelle "Alte Hellersdorfer Straße/Zossener Straße und „Gothaer Straße/Alte Hellersdorfer Straße“ bindet die OT Kaulsdorf, Mahlsdorf sowie Marzahn an. Eine Taktverdichtung auf einen 10-Minuten-Takt in der Nebenverkehrszeit (Mo-Fr.) ist für April 2019 geplant.</p> <p>Es wird die Verschlechterung der Erreichbarkeit (Wegfall der direkten Zuwegung) der Straßenbahnhaltestelle bei zukünftiger Bebauung des Areals befürchtet. Es wurde die sinnvolle Erreichbarkeit der Bahnsteige und Weiterführung der Zuwegung in die Wohngebiete gefordert.</p>	<p>Der Punkt I.2.5 der Begründung „Verkehrserschließung“ wird um diesen Hinweis ergänzt.</p> <p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen des B-Planes sichern durch die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße D) die Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestellen für alle Einwohner/innen der zukünftigen Wohnbauflächen. Darüber hinaus sind im Konzept der GESOBAU AG private Verkehrsflächen vorgesehen, die als Zuwegung zur Zossener Straße dienen können.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
9.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, III B	<p>Gegen die Ziele des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken aus Sicht der Landschaftsplanung.</p> <p>Es wurde angeregt, eine prognostisch überschlägige Einwohnerermittlung in den Wohngebieten des Plangebietes darzulegen im Verhältnis zur Größe der geplanten öffentlichen Parkanlage (Orientierungswert für wohnungsnahen Grünflächen 6 m² je Einwohner/in). Die Erholungsflächen Wuhletal und Hönower Weiherkette könnten aufgrund der Entfernung von mehr als 500 m diese Funktion nicht erfüllen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt, die Begründung Stand Juni 2018 wurde im Umweltbericht Pkt. II.2.a und 2b ergänzt:</p> <p>Siedlungsnahen Grünanlagen sind im Einzugsbereich von 1.000 m vorhanden. In Richtung Nordosten befindet sich in ca. 650 m Entfernung die Hönower Weiherkette und in westlicher Richtung in ca. 800 m Entfernung das Wuhletal.</p> <p>Im Plangebiet wird eine ca. 2.700 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt, die künftig der Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen dient. Der durch die Planung entstehende Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen im Bereich Gut Hellersdorf (ca. 900 WE, 1.800 EW) kann hierdurch teilweise abgedeckt werden. Mangels verfügbarer Flächen zur Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Grünanlagen im Umfeld des Plangebiets bleibt der zusätzliche Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen bestehen. Bestehende Defizite in der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen werden durch die mittelhohe Versorgung der angrenzenden Wohnblöcke mit privaten/halböffentlichen Freiflächen kompensiert. Auf weitere Festsetzungen soll zugunsten der Schaffung von Wohnraum verzichtet werden.</p>
10.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II B und II D	<p>Gegen die Ziele des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Hinweise: Bei der Variante Regenrückhaltebecken mit konventioneller Entwässerung wurde im vorliegenden</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis ist nicht b-planrelevant und bezieht sich auf das Regenwasserkonzept, welches im Auftrag der GESOBAU AG durch das</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Regenwasserkonzept (Ingenieurbüro Obermeyer) die erforderliche Reinigung der anfallenden Niederschlagswässer nach § 29 Reinhaltung der Gewässer Berliner Wassergesetz hinsichtlich eines ggf. erforderlichen Flächenbedarfs und der Kosten (Bau- und laufende Betriebskosten) nicht berücksichtigt. Mit Schichtenwasser ist bei der Planung zu rechnen.</p>	<p>Ingenieurbüro Obermeyer erarbeitet wurde. Eine zentrale Behandlung von Regenwasser (RW) im offenen Regenrückhaltebecken wurde darin wegen benötigter Sicherungsmaßnahmen, eines hohen Flächenbedarfs und erforderlicher Reinigungsmaßnahmen nicht für die Umsetzung des Vorhabens empfohlen. Das mögliche Vorkommen von Schichtenwasser ist dem Vorhabenträger durch dieses Gutachten bekannt.</p> <p>Als Vorzugslösung sieht das Gutachten sowohl für die öffentlichen Straßen als auch für die privaten Wohnbauflächen die Einleitung von RW über Mulden/ Rigolen-Systeme sowie gedrosselte Einleitung in die Regenwasserkanalisation Richtung Wuhle vor. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung erfolgt die Planung der Regenwasserbehandlungsanlagen.</p> <p>Grundsätzlich ist eine Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück auch unter Berücksichtigung des anstehenden Bodens möglich.</p>
11.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung V Tiefbau	Es wurden keine Einwendungen oder Hinweise gegeben.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B	Zum Bebauungsplan wurden in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. Die Breite der Fläche A für eine gemischte Nutzung für Radfahrende und zu Fuß Gehende ist mit 2,5 m zu schmal bemessen und sollte auch wegen des Versatzes mindestens 3 m betragen.	Es erfolgte eine Richtigstellung. Im Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit B-Plan 10-44- vom 12. März mit Deckblatt vom 12. Juni 2018 wurde die zeichnerische Darstellung einer einheitlichen Breite von 3 m (gemäß Darstellung Beteiligung TÖB 2009) richtiggestellt.

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
13.	Senatsverwaltung für Finanzen, ID	<p>Gegen die Planung wurden im Grundsatz keine Bedenken geäußert.</p> <p>Angemerkt wurde, dass in der Investitionsplanung 2017-2021 des BAes Marzahn-Hellersdorf die Maßnahme eines Neubaus einer Grundschule Naumburger Ring 1,3,5 / Weißenfelder Straße enthalten ist mit erster Rate im Jahr 2021. Eine Realisierung bis zum Schuljahr 2021, gem. Begründung, wäre demnach nicht wahrscheinlich.</p> <p>Es wurde auf eine erforderliche Abstimmung im Bezirk auch unter Berücksichtigung der I-Planung 2018 – 2022 hingewiesen.</p> <p>Es wurde auf die gesetzliche Versorgungspflicht im Kitabereich bereits ab dem 1. Lebensjahr hingewiesen, die im Punkt Abwägung der Begründung mit drei Jahren benannt wurde. Der aus der Wohnbebauung folgende Bedarf ist zu prüfen auch bzgl. Vertragsvereinbarungen zu Ablösezahlungen.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung zum Sachverhalt mit dem Hinweis auf die erforderliche Zwischenlösung der Versorgung in vorhandenen Schulen der Bezirksregion. Entsprechend Anmeldung zur Investitionsplanung 2018 - 2022 (BA-Vorlage 0321/IV vom 17.4.2018) wurde bereits eine erste Rate für diese Schulbaumaßnahme 2020 berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt die Richtigstellung der Begründung in diesem Punkt.</p> <p>Die im Vertrag vereinbarten Ablösezahlungen betreffen nur die Plätze, die aus der Überschreitung des bereits nach geltendem Planungsrecht zulässigen Maßes der baulichen Nutzung resultieren. Berechnungsgrundlage sind die Richtwerte des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung, die ebenfalls von einer</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
			Versorgung ab dem 1. Lebensjahr ausgehen.
14.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IC	<p>Es wurde angeregt, das Gutachten von ALB unter Berücksichtigung des derzeitigen B-Planentwurfes zu aktualisieren.</p> <p>Die Ausführungen im Begründungstext zum Verzicht der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise bzw. einer Lärmschutzwand zum Schutz der Wohnnutzung an der Zossener Straße vor Lärm sind zu ergänzen.</p> <p>Außerhalb der Zuständigkeit wurde in der Stellungnahme vom 03.05.2018 angemerkt, dass der Argumentation im Gutachten, der Konflikt des vorhandenen Bolzplatzes mit der angrenzenden Wohnbebauung würde nicht durch die Planung entstehen, sodass die Planung aufgrund der hohen Akzeptanz von Bolzplätzen nicht behindert sei, nicht</p>	<p>Die Lärmsituation im Plangebiet wird maßgeblich durch den Straßenverkehrslärm der Zossener Straße mit Straßenbahnverkehr geprägt. Grundlage der Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf die festzusetzende Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet bilden die Angaben zum Verkehrsaufkommen in der Zossener Straße aus dem Berliner Verkehrsmengen-Atlas 2011. Die schalltechnische Untersuchung des Büros ALB wurde im Auftrag der GESOBAU AG unter Berücksichtigung eines Bebauungskonzeptes, welches mit dem Bezirksamt abgestimmt war, erstellt. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan ermöglicht weiterhin die Umsetzung eines solchen Konzeptes. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist zur Beurteilung der Lärmsituation eine Aktualisierung des Gutachtens nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Die Begründung Stand Juni 2018 wurde unter Punkt 3.7 in Bezug auf die Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ergänzt. Die Ausführungen sind gem. Stellungnahme SenUVK, I C, vom 03.08.2018 ausreichend.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung vorliegender gutachterlicher Aussagen ergänzt bzgl. im Bestand vorhandener Bolzplatznutzungen. Der Empfehlung der Entlassung aus dem Plangebiet wird nicht gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>gefolgt wird. Die Rechtssicherheit der Planung wäre zu prüfen. Als Lösungsvorschlag wurde die Entlassung der südlichen Bolzplatzfläche und der südlichen Wohnbaufläche aus dem Plangebiet unterbreitet. Hingewiesen wurde auf die in Erarbeitung befindliche Bolzplatzlärmverordnung durch SenUVK, die der im o.g. Gutachten des Büros ALB beschriebenen hohen Akzeptanz von Bolzplatzlärm Rechnung trägt und deutlich geringere Abstände zwischen Bolzplatz und sensiblen Nutzungen fordert als die gemäß Freizeitlärmrichtlinie benötigten. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser VO blieb offen.</p>	<p>Im Sinne des Gutachtens und der in Aussicht gestellten VO SenUVK wird davon ausgegangen, dass gem. § 1 BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die gesunden Wohnverhältnisse in ausreichendem Umfang gesichert werden. Der Einstufung als sozialadäquate Nutzung bei Einhaltung der gem. Gutachten rechtlichen Nutzungsbestimmungen der AV LImSchG Bln wird gefolgt.</p>
15.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle	<p>1. Stellungnahme zur Begründung:</p> <p>In der Begründung sind Angaben zur Quantifizierung und Herleitung (WE-Zahlen) der Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur und der Kapazitäten in der Umgebung zu ergänzen. Die Angaben sind auf der Grundlage des Berliner Modells mit seinen Richtwerten zu ermitteln.</p> <p>Unter III.3.9 sollte der Begriff „finanzielle Ablöse“ durch „Kostenbeteiligung“ ersetzt werden.</p> <p>Im Punkt. I. 4. Planungsüberlegung sind die Gründe für die Entscheidung gegen eine Reaktivierung im Plangebiet ursprünglich vorhandener Schulstandorte zu konkretisieren.</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt. Es erfolgt die Ergänzung der Begründung im Sinne der Rechtssicherheit.</p> <p>Dieser Anregung wurde mit Begründung Juni 2018 zur erneuten Auslegung gefolgt.</p> <p>Als Gründe wurden in der Begründung der jahrelange Leerstand (seit 2005) und die wirtschaftlichen Betrachtungen aufgeführt. Ergänzt wird, dass der Entscheidung des Bezirksamtes zum Rückbau der Schulgebäude (BA-Beschluss 0775/IV vom 03.06.2014) eine Studie der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Fachabteilung des Bezirkes vom Mai 2014 zugrunde lag.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>Es sollte in der Begründung ein Hinweis zur möglichen Zulässigkeit der Kindertagesstätte im Geltungsbereich des benachbarten B-Planes 10-45 nach § 34 BauGB aufgenommen werden.</p> <p>2. Stellungnahme zum städtebaulichen Vertrag</p> <p>Es wurde auf die Unterrichtungspflicht gem. AV Unterrichtung hingewiesen.</p> <p>Die WBL empfiehlt Formulierungen und Fristenvereinbarungen nah am Mustervertrag im Sinne der Rechtssicherheit.</p> <p>Entsprechend der Anmerkungen sind im Sinne der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung folgende Inhalte zu überarbeiten:</p> <p>§ 5 Angemessenheit: Zur Sicherstellung, dass die Fläche für Garagen nicht bei der Angemessenheitsbetrachtung zugrunde liegt, sind eindeutige planungsrechtliche Regelungen zu treffen, da ansonsten die Möglichkeit der Ausnutzung der zulässigerweise möglichen Geschossfläche innerhalb</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt. Es erfolgt die Ergänzung der Begründung.</p> <p>Es wird der Begründungstext ergänzt - Pkt. IV: „Auswirkungen auf den Haushalt“ - um die Klarstellung, dass die betreffende Fläche für eine Kitanutzung im Eigentum des Landes Berlins ist und bereits nach geltendem Planungsrecht des § 34 BauGB dort die Voraussetzungen für die Errichtung dieser Einrichtung gegeben sind.</p> <p>Diese Hinweise sind nicht b-planrelevant. Als B-Planverfahren zur Schaffung der Voraussetzungen für neuen Wohnraum kam das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung bei Schließung des städtebaulichen Vertrages zur Anwendung. Es erfolgt die Ausarbeitung eines Änderungsvertrages. Die AV Unterrichtung wird berücksichtigt.</p> <p>Wird im Änderungsvertrag berücksichtigt.</p> <p>Die getroffenen abweichenden Formulierungen insbesondere zu Fristen erfolgten unter Berücksichtigung der Belange GESOBAU AG.</p> <p>Der Anregung wurde mit Änderungen auf dem Deckblatt vom 12. Juni 2018, welches Grundlage der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB war, im</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>des Baufensters besteht.</p> <p>§ 7 Kosten für Kinderbetreuungseinrichtungen</p> <p>Es wurde ein neuer Richtwert des Berliner Modells (27.100 €) bekannt gemacht und um Anpassung der Berechnungen gebeten.</p> <p>§ 8 Kosten für Grundschulerweiterung</p> <p>Es wurde um Prüfung der Kostenannahme im Vertrag (Maßnahme „Bücherwurm-Grundschule Am Weiher“) gebeten, da die Richtwerte des Berliner Modells nicht die Ausstattung (KG 600) beinhalten.</p> <p>Hinweise zu Fristen in § 10 Wohnungsbau, § 13 Mietpreisbindung und Belegungsrechte sowie § 16 Bürgschaft wurden gegeben.</p> <p>Weitere Hinweise zum Vertrag wurden als Empfehlung formuliert.</p> <p>§ 1 Vertragsgebiet kann nicht der gesamte Geltungsbereich des B-Planes sein.</p>	<p>Sinne der Rechtssicherheit gefolgt.</p> <p>(Knotenlinie+ Anpassung GFZ für WA2, max. Höhe für Fläche Ga)</p> <p>Grundlage des Vertrages war ein Richtwert von 30.000 € gem. Leitlinie SenStadtWohn vom 02.12.2017. Der neue Richtwert wird im Rahmen des Änderungsvertrages berücksichtigt.</p> <p>Dieser Anregung wurde gefolgt.</p> <p>Im Ansatz der Kostenschätzung für die Herrichtung des Hortgebäudes der Bücherwurm Grundschule ist nach Aussage des Fachamtes die Kostengruppe 600 nicht enthalten. Eine differenzierte Kostenschätzung liegt dem Stadtentwicklungsamt nicht vor. Die vom Fachamt übermittelte Kostenschätzung für die Maßnahme war daher als Grundlage für die Angemessenheitsbetrachtung gemäß Berliner Modell anzusetzen.</p> <p>Die Hinweise werden im Rahmen des Änderungsvertrages berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>§ 2 Verfügungsberechtigung</p> <p>Ergänzung, dass Vorhabenträgerin noch nicht Eigentümerin z.B. der von ihr zu übertragenen Flächen (Flächenübertragungsvertrag) ist, sollte ergänzt werden.</p> <p>§ 6 Gegenstand und Umfang der Kostenübernahme</p> <p>Es fehlen Angaben zu Planungskosten und einem Vertrag zur Übernahme der Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Es liegt die Grundzustimmung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung von der GESOBAU AG vor, worin sich die GESOBAU AG bereit erklärt, hat an der Erstellung des Bebauungsplanes mitzuwirken und Planungs- und Gutachterkosten zu übernehmen. Eine gesonderte Vereinbarung hierzu wurde nicht abgeschlossen.</p>
16.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, IV A	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17.	BSR	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nicht berührt. Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände.</p> <p>Es wurden Hinweise für Vorhabenträger und Fachplaner für die konkrete Bauplanung angefügt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den Bereich Müllabfuhr, Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege. • Für den Bereich Reinigung im Zusammenhang mit der Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege. 	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Über Erschließungsvertrag und Abstimmung der Straßenplanung im öffentlichen Straßenraum ist die Umsetzung der Anforderungen gegeben. Im Bereich privater Verkehrsflächen und Grundstücksbereiche sind die Hinweise ebenfalls zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
			Es erfolgt die Weiterleitung der Hinweise an die GESOBAU AG.
18.	Stellungnahme Bürger 11, 13	<p>Flora und Fauna Auf der zu bebauenden Fläche hat sich eine Tierwelt entwickelt, z.B. Fuchs, Wildkaninchen, dunkelbraunes Eichhörnchen sowie Nistplätze von Vögeln. Am Standort der nördlichen Parkgarage wurde auf ein Vorkommen von Weidenkätzchen und Wildbienen hingewiesen.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen gewährleisten weiterhin unversiegelte Flächen und ausreichend Übergänge zu angrenzenden unversiegelten Flächen der Landschaftsräume Beerenpflanzgraben, Wuhletal und Weierkette. Hinsichtlich des Schutzes von Flora und Fauna sind die Zugriffsverbote für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Weiterhin zu beachten ist der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 Abs.1 BNatSchG sowie Abs. 5 BNatSchG (sog. „Sommerrodungsverbot“). Die Vorschriften gelten unabhängig vom B-Plan.</p>
19.	Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)	<p>1. Aufgrund der im Bebauungsplan nunmehr verdichteten Bebauungsstruktur wäre eine erneute frühzeitige Beteiligung der Bürger/innen und Verbände nötig gewesen.</p> <p>2. Es wurde kritisiert, dass keine Kartierung von Fauna und Flora durchgeführt wurde. Gefordert wurde in der Stellungnahme vom 25.7.2018 die Erstellung eines vollständigen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Bestandserfassung über ein Jahr,</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Belang wird nicht gefolgt. Auch wenn auf Grund des zwischenzeitlich vorgetragenen Belangs – hier die Notwendigkeit der Schaffung von dringend notwendigem Wohnraum – das Maß der baulichen Dichte und damit die Planung verändert wurde, schließt sich entsprechend § 3 (1) BauGB der Verfahrensschritt nach § 3 (2) BauGB an. Das wesentliche Ziel wurde beibehalten.</p> <p>Nach nochmaliger Prüfung und Inaugenscheinnahme durch das Fachamt ist eine Kartierung nicht erforderlich. Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Das Fachamt wies darauf hin, dass gutachterliche Untersuchungen in einem Gebiet mit ähnlicher bis</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	<p>Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)</p>	<p>Bewertung, adäquate Ausgleichsmaßnahmen).</p> <p>3. Der Behauptung in der Begründung durch die Bauleitplanung seien keine geschützten Flächen, Biotope oder besonders geschützte Arten i. S. BNatSchG) betroffen, wurde gemäß Stellungnahme widersprochen. Hingewiesen wurde auf sich wahrscheinlich reproduzierende Tagfalterarten im Gebiet sowie auf zwei wahrscheinlich nicht im Plangebiet etablierte Springschreckenarten [Feuchtgebiet-Art Sumpfschrecke (in wechselfeuchter Mulde), Blauflügelige Sandschrecke (als Nachweis von Sandböden im Plangebiet)] als Wandergäste, die am 23.7.2018 nachgewiesen wurden. Damit wäre der Nachweis erbracht, dass das Ökosystem der großen Brache im Norden des Plangebietes aufgrund der Vielfalt an Arten als Trittstein im Biotopverbund dienen kann.</p> <p>Gefordert wurde die Schaffung von qualitativ und quantitativ ausreichenden Ersatzlebensräumen für alle besonders geschützten Arten.</p>	<p>besserer Biotopqualität in Hellersdorf insgesamt eine geringe faunistische Bedeutung der aufgeführten Artengruppen ergeben haben.</p> <p>Es erfolgt eine Ergänzung des Umweltberichtes um die in der Stellungnahme aufgeführten vorkommenden Tierarten. Es erfolgt die Änderung des Begründungstextes dahingehend, dass besonders geschützte Arten durch die Ziele der Planung zwar betroffen sind, jedoch bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des BNatSchG und der BArtSchV der Erhaltungszustand der lokalen Population der aufgeführten Tierarten nicht erheblich beeinträchtigt wird. Dies trifft auch auf die aufgeführten Schmetterlings- und Insektenarten zu.</p> <p>Nach Aussage des Fachamtes wird die Funktion der Fläche als Biotoptrittstein durch die Festsetzung der max. GRZ im Bebauungsplan und daraus resultierender wohnungsnaher Begrünung auch weiterhin ermöglicht.</p> <p>Für Festsetzungen im Bebauungsplan zur Schaffung von Ersatzlebensräumen besteht nach Aussage des Fachamtes nicht das gesetzliche Erfordernis. Unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des BNatSchG wird der Erhaltungszustand der lokalen Population der aufgeführten Tierarten bei Umsetzung der Planungsziele nicht erheblich beeinträchtigt. Der Bebauungsplan sichert unversiegelte Flächen auch durch die Festsetzung der GRZ auf max. 0,4. Darüber hinaus bietet die Lage des Plangebietes in der Nähe zu den Landschaftsräumen Beerenpfehlgraben, Wuhletal und Weiherkette ausreichend Ersatzlebensräume.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	<p>Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)</p>	<p>Es wurden am 03. Mai 2018 Beobachtungen durchgeführt. Im Bereich der im Abriss befindlichen nördlichen Schule wurden ein Mauersegler und ein Sperling in der Nähe mutmaßlicher möglicher Brutplätze (Plattenfuge) und mutmaßlich jagende Fledermäuse (Chiroptera spec.) beobachtet, die ihr Quartier in einem Bestandsgebäude haben könnten. Gefordert wurde ein Abriss-Aufschub.</p> <p>Ebenfalls wurde der Aufenthalt eines Feldhasen (<i>Lepus europaeus</i>) beobachtet, deren Verdrängung aus dem Gebiet befürchtet wird, da mit der Bebauung sowohl die eingezäunten, als auch andere wenig gestörte Lebensräume verloren gehen würden.</p> <p>In älteren Gehölzen der nördlichen Teile des B-Plangebietes wurden in z. T. eingezäunten und nicht von Hunden betroffenen Teilflächen Amseln, Nachtigallen und Ringeltauben angetroffen. Die Behauptung im Umweltbericht, dass die Nistmöglichkeiten bereits derzeit aufgrund der</p>	<p>Im Zuge des Genehmigungsverfahrens zum Rückbau der Schulgebäude wurde 2017 ein Artenschutzbeitrag für den Abriss der Schulgebäude erarbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgte die Festlegung von Ersatzlebensstätten für Fledermäuse und Gebäudebrüter entsprechend der gesetzlichen Vorschriften.</p> <p>Mit Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sowie des „Sommerrodungsverbotes“ gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird eine erhebliche Störung der wildlebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten vermieden.</p> <p>Durch die planerische Sicherung unversiegelter Flächen und Übergänge zu den Landschaftsräumen Beerenpfuhlgraben, Wuhletal und Weiherkette wird gewährleistet, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht erheblich beeinträchtigt wird. Bezüglich des Feldhasen wird von einer stabilen Population in der Großsiedlung ausgegangen. Somit wird sich der Erhaltungszustand durch die Planung nicht verschlechtern. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan keine baulichen Zulässigkeiten, welche den Feldhasen stärker beeinträchtigen als eine bereits nach § 34 BauGB zulässige Bebauung.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angetroffenen Tierarten werden in die</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	<p>Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)</p>	<p>Nutzung eingeschränkt sind, wird widersprochen. Mit Entfernung der Gehölze würden diese Arten wahrscheinlich völlig oder für längere Zeit aus dem B-Plangebiet verschwinden. Ausweichende Brutansiedlungen in der Umgebung sind nicht wahrscheinlich, da dieser bei Eignung bereits von dieser Art besiedelt ist. Aufgrund des Baumbestandes wurden Buntspecht und Kohlmeise singend angetroffen.</p> <p>Die offeneren Teilflächen des B-Plangebietes bieten offenbar dem streng geschützten Turmfalken, <i>Falco tinnunculus</i>, ein Nahrungshabitat und weisen auf Vorkommen von Kleinsäugetern im Plangebiet hin.</p> <p>Die mit einem Bauzaun eingezäunte und somit vor Störungen geschützte Fläche im Nordosten des B-Plangebietes könnte von der Flächengröße her und strukturell gesehen das Ansiedlungspotenzial für den Neuntöter, <i>Lanius collurio</i> – eine Vogelart, die in</p>	<p>Begründung aufgenommen. Die geplanten Festsetzungen gewährleisten nach Abstimmung mit dem Fachamt auch für diese Arten weiterhin ausreichend unversiegelte Flächen und ausreichend Übergänge zu den Landschaftsräumen Beerenpfuhlgraben, Wuhletal und Weiherkette, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht erheblich beeinträchtigt wird. Es sind darüber hinaus die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) sowie das sog. „Sommerrodungsverbot“ gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Die Vorschriften gelten unabhängig vom B-Plan.</p> <p>Der B-Plan lässt außerdem Raum für Neubepflanzungen. Ältere Baumbestände sind ggf. durch die BaumSchVO geschützt.</p> <p>Da der Lebensraum eines Turmfalken größer ist als das Plangebiet 10-44, ist der Erhalt der Population nicht in Frage gestellt bei Umsetzung des Planungszieles insbesondere durch die Nähe des Wuhletals und den freien Landschaftsraum im Land Brandenburg.</p> <p>Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Die geplanten Festsetzungen gewährleisten nach Abstimmung mit dem Fachamt für diese Art weiterhin ausreichend unversiegelte Flächen und ausreichend Übergänge</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	<p>Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)</p> <p>Stellungnahme Bürger 13</p>	<p>Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie der EU steht – haben.</p> <p>4. Anregungen zum Artenschutz:</p> <p>In der Stellungnahme wurde ein Abriss-Aufschub zumindest für das nördliche der beiden Schulgebäude, ein artenschutzbezogenes Fachgutachten, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für alle das B-Plangebiet betreffenden Umnutzungsmaßnahmen und, soweit erforderlich, eine ökologische Baubegleitung gefordert.</p> <p>Wertvolle Gehölze sollten, auch auf Grund ihrer ökologischen Bedeutung für das Umfeld des B-Plangebietes, soweit es geht, erhalten werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Artenschutzes solle für die Ansiedlung der Nachfolger von nicht langlebigen</p>	<p>zu den Landschaftsräumen Beerenpfehlgraben, Wuhletal und Weiherkette, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht erheblich beeinträchtigt wird.</p> <p>Im Zuge des Genehmigungsverfahrens zum Rückbau der Schulgebäude wurde 2017 ein Artenschutzbeitrag für den Abriss der Schulgebäude erarbeitet. Bei der Maßnahme zum Rückbau der Schulgebäude ist nach Aussage des Fachamtes eine ökologische Baubegleitung gesichert.</p> <p>Gemäß Aussage des Fachamtes sind im Gebiet keine geschützten Biotope vorhanden. Grundsätzlich setzt der Bebauungsplan große Baufenster fest, so dass im Rahmen der Baumaßnahme ggf. auf den Baumbestand reagiert werden kann. Es ist jedoch auf Grund der Umsetzung des Konzeptes der GESOBAU AG und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung als Voraussetzung für die Schaffung dringend erforderlichen Wohnraumes von Baumfällungen auszugehen. Im Fall von notwendigen Baumfällungen sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung unabhängig vom B-Planverfahren einzuhalten.</p> <p>Gemäß Aussage des Fachamtes bezieht sich der in der Stellungnahme aufgeführte Sachverhalt der Senatsverwaltung auf Anwendungshinweise zu § 40 (4) BNatSchG zur Verwendung von</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	<p>Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)</p>	<p>im Plangebiet vorhandenen Bäumen (Pappeln, Eschen-Ahorne) gesorgt werden. Dabei sollten Sippen verwendet werden, die für den zukünftigen ökologischen Standort und für die Förderung der biologischen Vielfalt geeignet sind und die zudem aus einer zertifiziert gebietseigenen Herkunft stammen (siehe SenStadtUm und der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege Hrsg. 2013).</p> <p>6. Empfehlung Pflanzliste</p> <p>Gemäß Stellungnahme wäre eine Verwendung der „Rot-Buche“ außerhalb ihres geschlossenen euozeanischen Teil-Verbreitungsgebietes unter den Bedingungen der sich verdichtenden Großstadt und des Klimawandels fraglich. Beispielsweise trockene Hitze, Dürrejahre, alte und potenzielle neue Drainagen, Bodenverdichtungen und Immissionen, aber auch winterliche Kälteeinbrüche und das Zusammenspiel solcher Faktoren dürften hier Vertretern dieser Art das Leben schwer machen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der empfohlenen „Feld-Ulme“, aber auch der „Gemeinen Esche“ wurde darauf hingewiesen, dass diese Arten von bestimmten Krankheiten mehr oder weniger stark betroffen sind.</p> <p>Eine erhöhte Eignung unter den regional heimischen Gehölzarten haben besonders Arten der Auen und darunter solche mit einer nur fakultativen Endomykorrhiza (Wurzelsymbiose mit Pilzen), z.B. bestimmte Vertreter der Weidengewächse (Salicaceae: Pappeln und Weiden; siehe das</p>	<p>gebietseigenen Pflanzen und Saatgut in freier Landschaft im Land Berlin. Dies ist hier für das Plangebiet nicht zutreffend.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Pflanzliste trägt empfehlenden Charakter für die Anwendung der Textlichen Festsetzung Nr. 4 (Gliederung von Stellplatzflächen).</p> <p>Darüber hinaus werden die Bedenken durch das Fachamt nicht mitgetragen.</p> <p>Es besteht kein städtebauliches Erfordernis für weitere Festsetzungen im B-Plan.</p> <p>Damit wird die Pflanzliste nicht geändert.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	<p>Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)</p>	<p>Vorkommen der Korb-Weide, <i>Salix viminalis</i>, im Bereich des ehemaligen Riesefeld-Grabens, welcher nach Dietz 1937 den Norden des B-Plangebietes von Ost nach West querte). Dabei könnte z. B. die (auch) außerhalb von Auen vorkommende Sal-Weide, <i>Salix caprea</i>, auch als frühe Bienen-Tracht verwendet werden.</p> <p>Auch Obst-Gehölze, wie z. B. die Kultur-Birne, könnten verwendet werden (vgl. SenStadt Um und Der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege Hrsg. 2013 und siehe die Initiative „Essbare Stadt“).</p> <p>Es wurde angeregt, zur Förderung der biologischen Vielfalt bestimmte regional heimische Staucharten zur Verwendung zu empfehlen (siehe SenStadtUm und Der Landesbeauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege Hrsg. 2013).</p> <p>Für die Pflege und Bepflanzung der Grünflächen sollte eine Liste mit einheimischen Bäumen und Sträuchern erstellt werden. Auch Nutzgehölze wie Obstbäume o.ä. sind z. B. im Zusammenhang mit Kindergärten zu empfehlen.</p> <p>Für öffentliche und private Flächen müsste ein Pflegeplan erstellt werden, der Raum für die heimische Krautflur lässt, so dass Insekten und andere kleine Tiere Nahrung und Unterschlupf finden.</p> <p>Flächen, die Sport, Spiel oder als Liegewiese dienen, sollten regelmäßig gemäht werden, die Wiesen nur ein bis zweimal im Jahr ab Juli.</p>	<p>Die Festsetzungen des B-Planes stehen der Einordnung von derartigen Pflanzen im Plangebiet nicht entgegen.</p> <p>Die Anregungen werden an den Eigentümer weitergeleitet.</p> <p>Aus diesem Hinweis resultiert kein städtebauliches Regelungserfordernis gemäß B-Plan.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>7. Zur Frage der Böden und Weiteres zum Umgang mit den Böden</p> <p>Entsprechend Stellungnahme wurde aufgeführt, dass laut Dietz (1937) im nördlichen Hauptteil des B-Plangebietes von Natur aus verbreitet Sande über lehmig-mergeligen Substraten anstehen (vgl. die abweichenden Angaben im Umweltbericht).</p> <p>Da die Wasserrahmenrichtlinie der EU ein Verschlechterungsverbot und die Erreichung des guten ökologischen Zustandes bzw. Potenzials für die Gewässer vorschreibt, sollte das Sandareal bevorzugt für die Versickerung der Niederschlagsabwässer genutzt werden (siehe auch BLN-Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung 2008). Der Versiegelungsgrad sollte minimiert werden. Das würde auch den Biotopflächenfaktor und den Versorgungsgrad der Einwohner/innen mit nahe gelegenen Grünflächen erhöhen. Dazu sollte die Wohnfläche pro Einwohner/in unterdurchschnittlich klein sein. Die Anzahl der Geschosse sollte zugunsten kleinerer Grundflächenzahlen relativ groß sein. Die Baukörper sollten in dem B-Plangebiet so angeordnet werden, dass eine Versickerung größerer Wassermengen effektiv und effizient möglich ist.</p>	<p>Die Anregung wird an den Eigentümer weitergeleitet.</p> <p>Kein Regelungsbedarf gemäß B-Plan.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Unter Berücksichtigung der wachsenden Einwohnerzahlen des Landes Berlin und des dringend erforderlichen, bezahlbaren Wohnraums soll hier in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin und dem Wohnungsmarktentwicklungskonzept ein Wohnungsbaustandort entwickelt werden. Schwerpunkt ist hier die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, dass setzt eine wirtschaftliche Verwertbarkeit der Wohnbauflächen voraus. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes und der wirtschaftlichen Verwertbarkeit kommt eine Reduzierung der Versiegelung nicht in Betracht.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen von einer Versickerung auf den Grundstücken selbst aus auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Den Bauherr/innen stehen dazu unterschiedliche technische Möglichkeiten zur Verfügung.</p> <p>Die Anordnung der Baukörper soll zugunsten des Erhalts der Gestaltungsfreiheit nicht festgesetzt werden. Es besteht hierfür kein städtebauliches Erfordernis gem. § 1 BauGB.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	<p>Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN)</p>	<p>Öffentliche Grünfläche</p> <p>Für eine so große Wohnsiedlung scheint uns eine kombinierte Park- und Spielplatzfläche von 300 m² sehr klein bemessen, vor allem wenn alle Altersgruppen Platz finden sollen. Darin eine Grünverbindung zwischen Hönower Weiherkette und Wuhletal, wie vom LaPro gefordert, zu erkennen, ist fachlich nicht nachvollziehbar und kann von der Qualität her diese Funktion auch nicht erfüllen, da die Fortführung nur in einer mit Bäumen bepflanzten Straße besteht.</p> <p>Der Beerenpfehlgraben wäre für die Forderung einer Grünverbindung und einer Biotopverbesserung gemäß FNP besser geeignet.</p> <p>8. Zum Umgang mit dem Niederschlags-Abwasser:</p> <p>In der Stellungnahme wurden in Bezug auf die vorjährigen Regenereignisse Bedenken gegenüber der Berücksichtigung nur maximal 30jährig</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hier bedarf es einer Richtigstellung.</p> <p>Die Größe der öffentlichen Grünfläche beträgt ca. 2.700 m². Diese Grünfläche ist Bestandteil einer Grünverbindung entsprechend dem FNP. Die Funktion einer Grünverbindung ist im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes gesichert, da neben der Funktion als Spielplatz die Einordnung eines Weges in Fortsetzung der bereits bestehenden Wegeverbindung zum Wuhletal möglich ist. Damit wird zwar nicht der notwendige Umfang von wohnungsnahen Grünflächen gesichert, auf weitere Festsetzungen soll aber im Sinne der Schaffung von Wohnraum verzichtet werden. Die Qualität der Grünflächen, deren Verbindung untereinander sowie große private Spielflächen innerhalb der Wohnbauflächen können das kompensieren.</p> <p>Entlang des Beerenpfehlgrabens verläuft außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes ebenfalls eine öffentliche Grünverbindung.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>wiederkehrender Regenereignisse bei den Systembemessungen geäußert.</p> <p>Es sollte das 100jährige Ereignis als Bemessungsgrundlage dienen.</p> <p>Da prognostisch auch immer mehr Dürren auftreten, bei denen Gewässer wie die Wuhle zeitweilig austrocknen, wird eine zu schnelle Leerung der geplanten Mulden und damit der von ihnen behandelte Anteil des (ehemaligen) Bodenspeichers für einen längeren Mindestfluss der Wuhle befürchtet. Wenn nämlich innerhalb eines Jahres die im langjährigen Durchschnitt jährlich neu gebildeten Schichtenwasser-Mengen (zur Wuhle) abfließen, ergeben sich Gebietsabflüsse von durchschnittlich etwa nur 0,1 Liter pro Sekunde und Hektar oder weniger und damit nur etwa ein Zwanzigstel oder weniger des vom Senat vorgegebenen Wertes von zwei Liter pro Sekunde und Hektar.</p> <p>9. Dachbegrünung</p> <p>Dachbegrünungen sollten zur Ermöglichung größerer gebietsinterner Zwischenspeicher im größtmöglichen Umfang umgesetzt und in dem B-Plan textlich festgesetzt werden. Die so gedrosselten Dachabläufe sollten, wenn möglich, zur Gewährleistung einer dauerhaften Mindestwasserführung in der Wuhle im Sandareal des B-Plangebietes versickert werden.</p> <p>Angeregt wurde die Dachbegrünung des Parkhauses und der bestehenden Turnhalle, um Emissionen von Lärm und Staub zu mildern.</p>	<p>Bei Bauvorhaben in Berlin wird auf die Beachtung des Hinweisblattes SenUVK vom Dezember 2017 zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen (BReWa-BE) hingewiesen.</p> <p>Diese Einleitbeschränkungen gelten unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unstrittig ist die Dachbegrünung eine Möglichkeit zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung. Auf eine Festsetzung soll dennoch verzichtet werden, weil dem Bauherrn eine Vielzahl von technischen Möglichkeiten zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung wie z.B. Mulden, Zisternen zur Verfügung stehen und die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke im Zusammenhang mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gewährleistet werden soll. Es besteht keine städtebauliche Rechtfertigung, den Spielraum des Bauherrn hier einzuschränken.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>10.Mulden/Rigolen, Niederschlagsabwasser-Nutzung</p> <p>In der Stellungnahme wurden Anregungen zur Ausbildung von Versickerungsmulden und deren Ableitungsmöglichkeiten formuliert.</p> <p>Das Regenwasser pro Gebäude sollte in einer Zisterne gesammelt und für die Bewässerung der Grünflächen genutzt werden.</p> <p>Förderung der Versickerung: Im Zusammenhang mit einer Neu- oder Wiederbebauung sollte die Neuversiegelung minimiert werden. Wege sollten mit einer wassergebundenen Decke oder als Pflasterwege angelegt werden. Für eine bessere Befahrbarkeit könnten in diese Decken eventuell schmalere Fahrstreifen mit einer dafür geeigneten Decke integriert werden.</p>	<p>Die Anregung wird an den Eigentümer weitergeleitet.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.</p> <p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 BauGB besteht nicht.</p>
20.	<p>BLN</p> <p>Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.</p>	<p>11.Umgang mit Energie im B-Plangebiet:</p> <p>Es sollte textlich festgesetzt werden, dass Gebäude mindestens einen Null-Energiestatus aufweisen und dass ihre Oberflächen, so weit wie möglich, für die Gewinnung von Sonnenenergie nutzbar sein sollten. Dabei ist zu beachten, dass eine geeignete Dachbegrünung, durch die Kühlung der Halbleiter-Solarzellen, die Sonnenstrom-Ausbeute erhöhen kann. Durch eine unterdurchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner/in, durch Einsparungen bei den Betriebskosten (Energie- und Regenabwasserkosten) und durch die Ausweisung</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Lt. Festsetzungen im B-Plan sind die Voraussetzungen zur Schaffung förderfähigen Wohnraums gegeben. Insofern muss der Belang des energieeffizienten Bauens mit dem Belang der Schaffung bezahlbaren Wohnraums vereinbar sein. Die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit einem Null-Energiestatus ist durch die Festsetzungen im B-Plan grundsätzlich gegeben.</p> <p>Die Anforderungen zur Einsparung von Energie in Gebäuden müssen nach den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>von Sozialwohnungen könnte die Miete zumindest für einen Teil der Wohnungen sozialverträglich gehalten werden. Denn bereits heute müssen langfristig existierende Bauwerke bei ihrer Errichtung objektiv den langfristigen Anforderungen zur Sicherung der Klimaneutralität im Jahre 2050 sowie zum Schutz der biologischen Vielfalt durch drastisches Energiesparen gerecht werden.</p>	<p>geltenden Fassung nachgewiesen werden.</p> <p>Die Eigentümer/innen von Gebäuden, die neu errichtet werden, müssen den Wärme- und Kälteenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien nach Maßgabe des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) decken.</p>
21.	<p>BLN</p> <p>Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.</p>	<p>Hinweise:</p> <p>Die behördenverbindlichen Vorgaben des aktuellen Landschaftsprogramms von Berlin einschließlich des Artenschutzprogramms sollten berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Ziele des B-Planes berücksichtigen die Ziele des Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramms (LaPro), welches, wie der FNP, auf gesamtstädtischer Ebene Ziele für eine Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung formuliert. Das LaPro ist Bestandteil der Abwägung.</p> <p>Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung wird auf das Ziel der Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Freiräume und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum hingewiesen. Die öffentliche Grünfläche ist Bestandteil der Grünverbindung zwischen Wuhletal und Hönower Weiherkette in Ost-West-Richtung. Gemäß Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz z.B. sind durch den B-Plan die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sowie Voraussetzung für die Erhaltung, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen gegeben.</p> <p>Die Umsetzung der Ziele des Programmplans Biotop- und Artenschutz, z. B. Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Dach- und Wandbegrünung, sind durch die Festsetzungen des B-Planes möglich. Im</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	<p data-bbox="398 596 707 624">Stellungnahme Bürger 13</p> <p data-bbox="398 1059 640 1086">Pkt. 14, Workshop 1</p>	<p data-bbox="887 596 1525 839">Für die öffentlichen wie auch die privaten Flächen muss ein Pflegeplan erstellt werden, der Raum für die heimische Krautflur lässt, so dass auch unsere Insekten und andere kleine Tiere Nahrung und Unterschlupf finden. Nur Flächen, die Sport und Spiel oder als Liegewiese dienen, sollen regelmäßig gemäht werden, die Wiesen nur ein- bis zweimal im Jahr ab Juli.</p> <p data-bbox="887 871 1525 1145">Für die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche wurde angeregt, Blühpflanzen und heimische Gehölze zu verwenden. Auch wurde eine naturnahe Gestaltung angeregt, beispielsweise könnte ein Teil mit einer (Wild)Blumenwiese angelegt werden, was nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch im Sinne des Naturschutzes Insekten anzieht und zur Umweltbildung anregen kann. Auch eine Liegewiese wurde gewünscht.</p>	<p data-bbox="1547 252 2168 432">Programmplan Landschaftsbild wird auf Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung hingewiesen. Dem wird mit den Festsetzungen im B-Plan entsprochen.</p> <p data-bbox="1547 580 2107 635">Die Anregung wird an den Eigentümer und das Fachamt weitergeleitet.</p> <p data-bbox="1547 667 2157 1002">Wie oben dargelegt, kann wohnungsnah Grünfläche nur in eingeschränktem Umfang festgesetzt werden. Auf Grund der daraus folgenden zu erwartenden intensiven Nutzung wird auf eine Festsetzung der weiteren Ausrichtung der öffentlichen Grünfläche verzichtet werden. Im Rahmen vertraglicher Regelungen mit der GESOBAU AG wurde die Abstimmung der Gestaltung der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet mit dem bezirklichen Fachamt vereinbart.</p>
22.	<p data-bbox="398 1238 629 1265">SenStadtWohn, IIC</p> <p data-bbox="398 1294 763 1321">Hinweise zur Rechtssicherheit</p>	<p data-bbox="887 1238 913 1265">1.</p> <p data-bbox="887 1294 1525 1382">Aufgrund der unzureichenden Bekanntmachung im Amtsblatt im Hinblick auf die umweltbezogenen Stellungnahmen ist die öffentliche Auslegung zu</p>	<p data-bbox="1547 1238 1850 1265">Dem Belang wird gefolgt.</p> <p data-bbox="1547 1294 2107 1382">Die Bekanntmachung im Amtsblatt für die Beteiligung der Öffentlichkeit (25.06.2018 - 25.07.2018) wurde bezüglich der Hinweise von</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>wiederholen. Die Anstoßwirkung sei nicht gegeben, da die umweltbezogenen Stellungnahmen zu allgemein gehalten seien und sich nur in Ansätzen auf das Plangebiet beziehen würden.</p> <p>Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet (Bekanntmachung aus dem Amtsblatt als pdf) einzustellen.</p>	<p>SenStadtWohn, II C, geprüft und als Folge die Auslegung ordnungsgemäß durchgeführt.</p>
23.	<p>SenStadtWohn, IIC</p> <p>Hinweise zur Rechtssicherheit</p>	<p>2.</p> <p>Der Umweltbericht ist grundsätzlich zu überarbeiten und neu zu gliedern.</p> <p>Berücksichtigung der Schutzgüter Fläche und Kultur und Sachgüter, Ergänzung der Punkte 2b gg und hh.</p> <p>Unklar schien die Formulierung zum Raumordnungsgesetz und dem dargestellten Ziel des Bebauungsplanes zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Begrenzung des nach § 34 BauGB zulässigen Maßes der Nutzung würde einen abwägungserheblichen privaten Belang darstellen mit der Folge der Nichtanwendung des Berliner Modells zur kooperativen Bauleitplanung.</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Es erfolgte die Überarbeitung des Umweltberichtes zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum 25. Juni 2018-25. Juli 2018.</p> <p>Die Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB enthält bereits Aussagen zu diesen Schutzgütern.</p> <p>Es erfolgt die Klarstellung im Begründungstext. Auch wenn das im B-Plan festzusetzende Nutzungsmaß über das bereits nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgeht, erfolgt dennoch mit dem festzusetzenden Nutzungsmaß eine Begrenzung der baulichen Nutzung auf das städtebaulich beabsichtigte Maß unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes. Umweltrelevante Auswirkungen sind damit nicht verbunden. Siehe Pkt. II 3.c der Begründung.</p>
24.	<p>SenStadtWohn, IIC</p> <p>Hinweise zur Rechtssicherheit</p>	<p>Textliche Festsetzungen (TF) zum Schutz gegen Lärm</p> <p>Es handelt sich in TF 13 und 14 nicht um Gewerbelärm. Es wurden Formulierungsvorschläge</p>	<p>Die Formulierungsvorschläge waren bereits nach Rücksprache mit der zuständigen Senatsverwaltung in der zur öffentlichen Auslage gebrachten Planfassung berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>für TF 13, 14 unterbreitet.</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass zu prüfen sei inwieweit Festsetzungen zu treffen wären, um auch bei Wohngebäuden, in denen einseitig orientierte Grundrisse nicht zur lärmabgewandten Seite möglich sind, dem Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster nachzukommen.</p> <p>Grundsätzlich sind Inhalte zur Lärmproblematik im Umweltbericht in das Kapitel zur Begründung der textlichen Festsetzung zu überführen.</p> <p>Es müsste noch eine Auseinandersetzung der Lärmbewertung der Ein- und Ausfahrt des Garagengebäudes zum gegenüberliegenden</p>	<p>Nach Rücksprache mit der Senatsverwaltung erfolgte neben der textlichen Festsetzung zur grundsätzlichen Anwendung der Grundrisslösung mit den abweichenden Regelungen für Wohnungen, bei denen zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind (z.B. Eckwohnungen), die Aufnahme einer zusätzlichen Textlichen Festsetzung. Diese Festsetzung Nr. 16 war bereits Gegenstand in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB im März 2018 und trifft Regelungen für Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum, der zur Zossener Straße orientiert, um dem Bedürfnis des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster nachzukommen. In der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum 25. Juni 2018 - 25. Juli 2018 erfolgte im Zusammenhang mit der Erstellung des Deckblattes die Änderung der Festsetzungsnummer auf 15.</p> <p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Es erfolgte die Überarbeitung der Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB im Zeitraum 25. Juni 2018 - 25. Juli 2018</p> <p>Die aus der Garagennutzung zu erwartenden Lärmauswirkungen auf die geplanten angrenzenden Wohngebiete WA1 und WA2 im Bebauungsplan wurden durch ein Gutachten (ALB Stand Feb. 2018) geprüft. Die Grundlage für die Beurteilung entstehender Schallimmissionen durch die Nutzung des Garagengebäudes bildet die</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
			<p>Nutzung (GFZ bis maximal 2,1 auf Teilflächen des Plangebietes) überschreitet den gemäß FNP Berlin ausgewiesenen Entwicklungsrahmen. Das gemäß FNP dem Strukturtyp der Wohnbaufläche W2 zugeordnete Nutzungsmaß GFZ 1,5 für das Plangebiet bleibt jedoch insgesamt auch unter Berücksichtigung des Schwellenwertes 3 ha gewahrt.</p>
25.	<p>SenStadtWohn, II C</p> <p>Hinweise zur Rechtssicherheit</p>	<p>Zentrenkonzept</p> <p>Aus dem Zentrenkonzept ergibt sich keine klare Unzulässigkeit für bestimmte Einzelhandelsbetriebe.</p> <p>Einzelhandel</p> <p>Festsetzungen können nicht direkt aus dem B-Planentwurf 10-82G übernommen werden, da nur dieser mit der Rechtsgrundlage gem. § 9 Abs. 2a BauGB vereinbar ist. Es wird empfohlen, statt der TF 2 und 3 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausnahmsweise zuzulassen. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens wären dann die Voraussetzungen für die Zulassung auch anhand des bezirklichen Zentrenkonzeptes bzw. Prüfbogens zu prüfen.</p> <p>TF 1, Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben. Der Hinweis, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, muss in die Begründung einfließen.</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Zur Klarstellung erfolgt die Neuformulierung des Begründungstextes, dass aus dem bezirklichen Zentrenkonzept nur die Forderung für Regelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzuleiten ist.</p> <p>Im Rahmen der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bebauungsplan mit Deckblatt vom 12. Juni) wurde diesem Belang gefolgt. Es erfolgte die Streichung der TF 3 und die Änderung der TF 2:</p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Im Rahmen der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bebauungsplan mit Deckblatt vom 12. Juni) wurde dieser Hinweis im Begründungstext ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
26.	SenStadtWohn, II C Hinweise zur Rechtssicherheit	Geschossflächenzahl Die GFZ-Überschreitungen im WA1 und WA5 gem. § 17 Abs. 2 BauNVO mit einzeln dargelegten erforderlichen ausgleichenden Umständen und Maßnahmen sind zu ergänzen.	Die Begründung wird ergänzt: Durch das Büro TOPOS wurde ein städtebauliches Konzept in enger kontinuierlicher Abstimmung mit dem Bezirk erarbeitet, welches im Wesentlichen mit der maßgeblichen Umgebung korrespondiert, wesentliche Wegebeziehungen aufnimmt und fortsetzt, besondere Wohnqualitäten der Großsiedlung, wie die straßenbegleitende Bebauung, große verkehrsfreie Blockinnenbereiche aufnimmt und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum beabsichtigt. Die Umsetzung dieses Konzeptes erfordert die daraus resultierende Festsetzung einer GFZ von 2,0 für die Flächen WA1 und WA5. Die Einhaltung der Obergrenze des § 17 BauNVO - GRZ 0,4 für Allgemeine Wohngebiete - stellt den Erhalt großer Blockinnenbereiche, die ausreichend Freiraum und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten, sicher. Nachteilige Auswirkungen auf das Klima entstehen insbesondere nicht, da die Entwicklung im höhenmäßigen Rahmen, damit keine Barrieren für die Luftleitbahnen entstehen, erfolgt. Durch die festgesetzte GRZ ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück selbst auch unter Betrachtung der Bodenverhältnisse weiter möglich.
27.	Stellungnahme Bürger1 Erschließung / Wegeführung Parkplätze/Parkgebäude	Es sollte die Wegeverbindung zwischen Havelländer Ring und Tram-Haltestelle (Zossener Straße) bestehen bleiben. Bereits derzeitig besteht ein hoher Bedarf an	Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Durch die Realisierung der Planstraße D gemäß B-Plan und getroffener vertraglicher Vereinbarungen ist die Anbindung zwischen Havelländer Ring und Zossener Straße und somit auch zum Haltestellenbereich gewährleistet. Im Sinne einer gesicherten Erschließung sind weitere Festsetzungen nicht erforderlich. Unstrittig ist eine zunehmende Belastung von

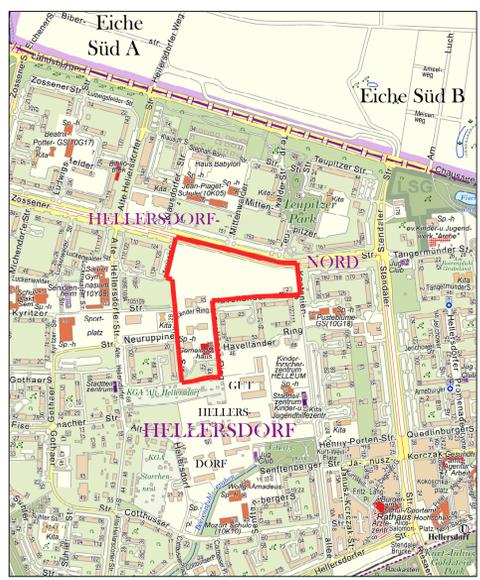
Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	Stellungnahmen Bürger 2, 4, 5	<p>Parkplätzen in Hellersdorf.</p> <p>Es wurde nachgefragt, welche Planung zur ausreichenden Versorgung auch der Umgebung mit Parkplätzen vorgesehen ist. Bei einer Planung von Parkplätzen müssten Firmenfahrzeuge berücksichtigt werden.</p> <p>Ein Schlüssel von 0,8 Plätzen je Wohneinheit wäre nicht ausreichend. Es sollte 1,0 angestrebt werden bei Reduzierung der Baudichte und einer Anordnung möglichst vor den Häusern.</p> <p>Die Kapazität des Parkhauses sollte mehr als drei Geschosse betragen.</p> <p>Ladestation für Elektrofahrzeuge und Parkmöglichkeiten für Carsharing sollten vorgesehen werden.</p>	<p>Parksuchverkehr in den Wohngebieten. Im Land Berlin existiert keine Stellplatzverordnung, welche diesbezüglich Stellplätze für Wohnbauvorhaben vorschreibt. Dennoch hat der Bezirk im Sinne einer gesicherten Erschließung und des Erhalts der Wohnqualität durch die Sicherung von Flächen für ein Parkgebäude im Bebauungsplan dem Stellplatzbedarf Rechnung getragen. Durch die Einordnung dieser Flächen unmittelbar an der Zossener Straße soll der Parksuchverkehr in den Wohngebieten reduziert werden. Eine Anordnung von Stellplätzen vor den Häusern wird durch die Festsetzungen nicht ausgeschlossen durch die Festsetzung großzügig überbaubarere Grundstücksflächen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplatzanlagen überwiegend ausgeschlossen. Der durch die GESOBAU AG angestrebte Versorgungsgrad mit Parkplätzen (Garangengebäude) entspricht dem gegenwärtig vorhandenen in der näheren Umgebung. Die angestrebte Dichte der Bebauung resultiert aus dem Wohnungsbedarf.</p> <p>Der Belang ist durch die im B-Plan festgesetzte maximale Höhe (ca. 6 Geschosse) des Garangengebäudes berücksichtigt.</p> <p>Dieser Belang ist nicht b-planrelevant, da die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Grundsätzlich ist die Einordnung dieser Einrichtungen im öffentlichen Straßenland zulässig. Die Anregung wird an den Eigentümer weitergeleitet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
	Stellungnahme Bürger 13	Es wurde die Integration eines Fahrrad-Parkhauses ggf. mit Ausleihmöglichkeit für Lastenräder in die nördlich gelegene Parkgarage angeregt.	<p>Aufgabe sein, die Errichtung von Parkplätzen mit Steuergeldern zu subventionieren. Auch eine Erhöhung der Mietkosten im Sinne der Querfinanzierung von Parkplätzen lässt sich vor dem Hintergrund des öffentlichen Auftrags der Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten nicht darstellen. Vorrangig soll die Unterbringung des aus der Wohnnutzung resultierenden Stellplatzbedarfes dort erfolgen, um den individuellen Erschließungsverkehr im Quartier zu minimieren bzw. zu bündeln. Damit wird der Belang der Unterbringung des ruhenden Verkehrs berücksichtigt und ein unzumutbarer Parksuchverkehr kann vermieden und die Erschließung gesichert werden.</p> <p>Stellungnahme ist nicht b-planrelevant. Die Anregung wird an den Eigentümer weitergeleitet.</p>
29.	Workshop 1 Öffentliche Parkanlage	<p>Die Mehrheit befürwortete die Gestaltung der Parkanlage im Sinne der vorgeschlagenen Variante 3 Für die Gestaltung wurde angeregt, Blühpflanzen und heimische Gehölze zu verwenden. Auch wurde eine naturnahe Gestaltung angeregt, beispielsweise könnte ein Teil mit einer (Wild)Blumenwiese angelegt werden, was nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch im Sinne des Naturschutzes Insekten anzieht und zur Umweltbildung anregen kann. Auch eine Liegewiese wurde gewünscht.</p> <p>Die Wahl des Gehwegbelages wurde diskutiert. Wenn Sport und Bewegung in der Parkanlage integriert werden sollen, sollte der Belag entsprechend eben, gut und lärmarm zu befahren</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Regelungen zur Ausgestaltung der Parkanlage sind nicht Gegenstand des B-Plans. Der Hinweis wird an das SGA weitergeleitet.</p> <p>Um den Pflegeaufwand für die Parkanlage langfristig bewältigen zu können, spricht sich das zuständige SGA für die Anlage größerer zusammenhängender Flächen aus und somit für die gezeigte Gestaltungsvariante 3, die eine gartenähnliche Anlage zeigt.</p> <p>Abstimmungen zur Ausführungsplanung werden lt. vertraglicher Regelungen mit dem bezirklichen SGA geführt. Der Hinweis wird an das SGA weitergeleitet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
		<p>sein.</p> <p>Angeregt wurde die Anlage eines Wasserspielplatzes, ggf. Nutzung einer vorhandenen Wasserpumpe.</p>	<p>Die Anlage eines Wasserspielplatzes erfordert Trinkwasserqualität. Diese Voraussetzung sowie Kostengründe sprechen gegen eine derartige Nutzung an diesem Standort gem. Aussage des bezirklichen SGA.</p>
30.	Workshop 1 Fassadenbegrünung	<p>Es wurde vorgeschlagen zur Lärmabschirmung der Parkanlagenutzung Fassadenbegrünung der umliegenden Gebäude anzuordnen.</p> <p>Es wurde eine Baukörperanordnung der Vorrang gegeben, die eine Einfassung und Abschirmung der Parkanlage gewährleistet.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das städtebauliche Erfordernis im Sinne des § 1 BauGB für diese Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht gegeben. Die infolge der Nutzung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz entstehenden Geräuscheinwirkungen sind als sozialadäquat hinzunehmen. Die Erforderlichkeit der Festsetzung zur Beschränkung der Gebäudeorientierung und Grundrissausrichtung besteht nicht. Die architektonische Gestaltungsfreiheit soll durch den B-Plan nicht eingeschränkt werden.</p>
31.	Öffentlicher Nahverkehr Bürgerstellungnahme 4,7	<p>Vorgeschlagen wurde auf Grund der zukünftigen Einwohnerentwicklung die Prüfung der Taktfrequenzen der U-Bahnlinie 5 und der Straßenbahnlinien 6 und 18, ggf. Erweiterung der Betriebszeit der Linie 18 am Wochenende sowie eine Erweiterung des Angebotes an Buslinien.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, nicht b-planrelevant. Entsprechend Stellungnahme BVG ist eine Taktverdichtung der Buslinie 197 auf einen 10-Minuten-Takt in der Nebenverkehrszeit (Mo-Fr.) für April 2019 geplant.</p>
32.	Infrastruktur Bürgerstellungnahme 4,8	<p>Auf Grund des Anstiegs der Einwohnerzahlen wurden Bedenken gegen die Planung einer ausreichenden Versorgung mit Kita- und Schulplätzen geäußert (geplante neue Kita für 100 Kinder ausreichend).</p>	<p>Grundlage der Planung von Infrastruktureinrichtungen ist das bezirkliche Soziale Infrastrukturkonzept, welches die jeweilige Versorgungssituation, die Einwohnerprognosen bis 2030 berücksichtigt. Ziel ist die Versorgung innerhalb der Bezirksregion. Die im angrenzenden B-Plan 10-45 gesicherte Gemeinbedarfsfläche sowie der über den B-Plan 10-76 zu sichernde Schulstandort dienen der Umsetzung dieser Zielstellung.</p>

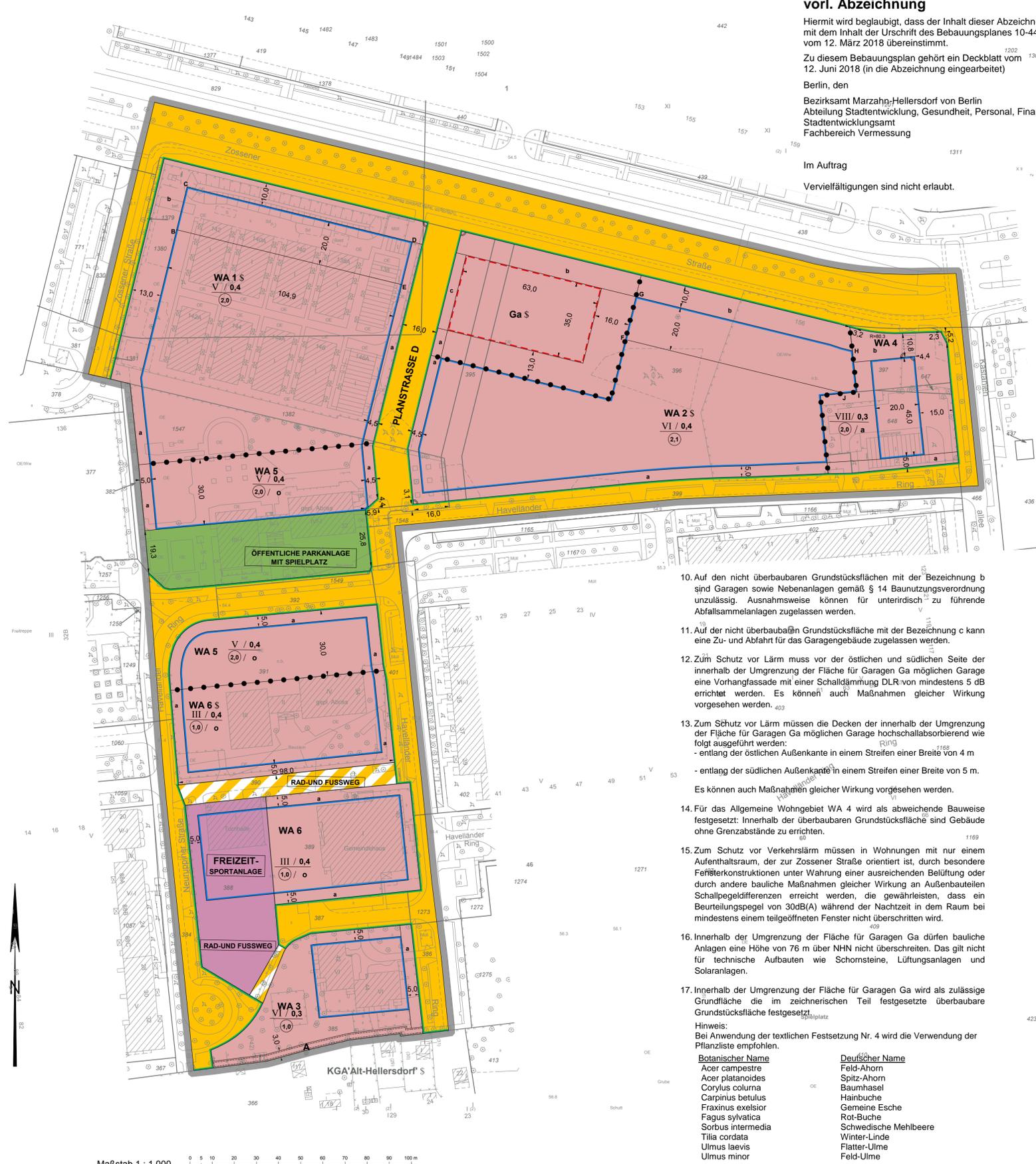
Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
33.	Art der Nutzung Bürgerstellungnahme 4,9	Sind Gaststätten, Geschäfte und Arztpraxen geplant? Erhalt des Blumenladens an der Zossener Straße.	Für genehmigte Nutzungen (z.B. Blumenladen) gelten die Bestimmungen des Bestandsschutzes. Die Festsetzungen des Einzelhandels im Bebauungsplan sehen im Allgemeinen Wohngebiet im Sinne des Schutzes des Nahversorgungszentrums „Alte Hellersdorfer Straße“ die ausnahmsweise Zulässigkeit der gebietsversorgenden Läden vor. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist im Einzelfall zu prüfen. Die Ausnahme für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) BauNVO bzw. die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) BauNVO wird durch die Festsetzungen des B-Planes nicht eingeschränkt.
34.	Art der Wohnungen Bürgerstellungnahme 10,12	Angeregt wurde die Nutzungsmischung bei der Wohnraumverteilung, keine „Altersghettos“, z.B. im Parterre altersgerechte, barrierefreie Wohnungen ggf. als betreutes Wohnen, darüber die Anordnung von Wohnungen für Familien mit Kindern.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, nicht b-planrelevant. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen diesen Nutzungsprofilen nicht entgegen.

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

- 1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Bauordnungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung.
4. Innerhalb des Planungsgebietes sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.
5. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
6. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden auf den Flächen B, C, D, E, B und F, G, H, I, J, F sowie WA4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein.
7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen auf den Flächen B, C, D, E, B und F, G, H, I, J, F sowie WA 4 die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.R w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.
8. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m² wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten.
9. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung a sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Bauordnungsverordnung unzulässig.



Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000 Stand: Februar 2018

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

vorl. Abzeichnung

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes 10-44 vom 12. März 2018 übereinstimmt.
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Deckblatt vom 12. Juni 2018 (in die Abzeichnung eingearbeitet)
Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal, Finanzen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag
Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.

- 10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b sind Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Bauordnungsverordnung unzulässig.
11. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c kann eine Zu- und Abfahrt für das Garagengebäude zugelassen werden.
12. Zum Schutz vor Lärm muss vor der östlichen und südlichen Seite der innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga möglichen Garage eine Vorhangsfassade mit einer Schalldämmung DLR von mindestens 5 dB errichtet werden.
13. Zum Schutz vor Lärm müssen die Decken der innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga möglichen Garage hochschallabsorbierend wie folgt ausgeführt werden:
- entlang der östlichen Außenkante in einem Streifen einer Breite von 4 m
- entlang der südlichen Außenkante in einem Streifen einer Breite von 5 m.
14. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.
15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum, der zur Zossener Straße orientiert ist, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schalldämm-Maße erreicht werden.
16. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 76 m über NHN nicht überschreiten.
17. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Table with 2 columns: Botanischer Name and Deutscher Name. Includes entries like Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Corylus colurna (Baumhasel), etc.

Bebauungsplan 10 - 44

für das Gelände zwischen
Zossener Straße, Kastanienallee, Havelländer Ring,
nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“,
Neuruppiner Straße, Havelländer Ring, Flurstück 382 (Fußwegeverbindung
zwischen Kyritzer Straße und Zossener Straße) und Zossener Straße
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Hellersdorf

Zeichenerklärung section containing various symbols and codes for building types, parking, green spaces, and other planning elements. Includes sub-sections like 'Festsetzungen', 'Verkehrsmittel', 'Sonstige Festsetzungen', and 'Eintragungen als Vorschlag'.

Administrative section including 'Planunterlage', 'Aufgestellt: Berlin, den 12. März 2018', 'Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin', and 'Fachbereich Vermessung'. It also contains a declaration of the plan's validity and a signature line.