

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.01.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-15 für das Gelände zwischen Heerstraße, Eschenstraße, Eichhornstraße, Birkenstraße, Bergedorfer Straße und Chemnitzer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf
  
2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10.12.19 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0630/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Thomas Braun  
stellvertretender Bezirksbürgermeister

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0630/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-15 für das Gelände zwischen Heerstraße, Eschenstraße, Eichhornstraße, Birkenstraße, Bergedorfer Straße und Chemnitzer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf
- B. Berichterstatter:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der Beteiligung der Behörden (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, 4 Abs. 2 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:**

### **1. Wesentliche Planungsziele**

Der Bebauungsplan 10-15 verfolgt innerhalb des kleinteilig bebauten und landschaftlich geprägten Siedlungsgebietes von Kaulsdorf das Ziel, dem aktuellen Bedarf folgend auf dem Grundstück Bergedorfer Straße 59 eine Kita und die Sporthalle für die Ulmen-Grundschule unter Beachtung der Gebietsverträglichkeit einzuordnen.

Gleichzeitig sind die typischen den Ortsteil prägenden baulichen Strukturen sowie die bewahrte landschaftliche Prägung des Plangebietes im Übergang zu den nördlich angrenzenden Grün- und Freiräumen zu erhalten.

Entlang der verkehrslärbelasteten Chemnitzer Straße sind die sich dort abzeichnenden höheren Bebauungsdichten durch die bestehende Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen beizubehalten.

Der Planentwurf sieht neben einem Mischgebiet entlang der Chemnitzer Straße nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Gemeinbedarfsflächen mit ihren Zweckbestimmungen und allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO einschließlich öffentlicher Erschließungsflächen vor.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus den prägenden Strukturen der Umgebung bzw. der beabsichtigten Gemeinbedarfsnutzung ab.

Im Einzelnen wird auf die Planzeichnung Anlage 2 verwiesen.

### **2. Schwerpunkte der Beteiligung der Behörden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.10.2018 über die Möglichkeit informiert, nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme zu dem nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführten Bebauungsplanverfahren abzugeben.

Zusätzlich erfolgte die Information der betroffenen bezirklichen Fachämter, von denen keine Äußerungen eingingen.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag sind dem Punkt 3 zu entnehmen. Daraus ableitbare Auswirkungen und Erkenntnisse für das Plangebiet sind in das weitere Bebauungsplanverfahren einzustellen. Die Äußerungen führen im Wesentlichen zur Überprüfung hinsichtlich der/des:

- Wasserschutzgebietes und Niederschlagswasserbewirtschaftung;
- verkehrstechnischen Erschließung;
- Lärmschutzes;
- finanziellen Auswirkungen.

## **Wasserschutzgebiet und Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet. Der Bebauungsplan schafft in Bezug auf das Nutzungsmaß keine weitergehenden Möglichkeiten, als es nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III A für das Wasserwerk Kaulsdorf. Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten, weshalb eine textliche Festsetzung zur Versiegelung von Kfz-Stell- und Verkehrsflächen nicht erforderlich ist. Zur frühzeitigen Information bei der Vorhabenplanung wird die Begründung hinsichtlich der Beachtung der Schutzbestimmungen ergänzt.

Bei der Niederschlagsentwässerung auf den bereits überwiegend bebauten Grundstücken geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zum Maß der Nutzung, der offenen Bauweise und in Übereinstimmung mit dem Landschafts-einschließlich Artenschutzprogramm (LAPro) von einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung aus.

Nur in der Chemnitzer Straße ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Die in den Straßen des Plangebietes verlaufenden Schmutzwasserkanäle stehen nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz nicht für die Aufnahme von Regen- bzw. Niederschlagswasser zur Verfügung. Es ist festzustellen, dass für den überwiegenden Teil des Plangebietes kein Anschluss an den Regenwasserkanal vorhanden ist und bereits im Bestand auf den Grundstücken überwiegend oberflächlich versickert werden muss.

Zudem stehen weder ein Altlastenverdacht noch die vorzufindenden sandigen Böden mit ihrer äußerst hohen Wasserdurchlässigkeit der oberflächigen Versickerung auf den Grundstücken entgegen.

Jedoch ist der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) für die Planung von Versickerungsanlagen innerhalb der Schutzzone III A zu verwenden. Dieser zeHGW beträgt minimal 36,3 m und die Geländeoberkante minimal 37 m und begründet in Verbindung mit der Lage im Wasserschutzgebiet die Notwendigkeit eines Entwässerungskonzeptes. Für den Bebauungsplan wurde ein Gutachten zur Überprüfung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung beauftragt und es sind ggf. entsprechende Festsetzungen zu berücksichtigen.

## **Verkehrstechnische Erschließung**

Die mit Stand vom 06.09.2018 vorläufigen Aussagen des Verkehrsgutachtens wurden für die Beteiligung der Behörden verwendet. Die dazu vorgetragenen Hinweise, wie z.B. neu vorliegende Prognosedaten 2030 für den Knotenpunkt Chemnitzer Straße/Heerstraße, die Netzeinstufung gemäß Berliner Systematik, differenzierte Aussagen zum ÖPNV usw. konnten in das Gutachten vom 06.12.2018 einbezogen werden.

Die vorgenommenen Ergänzungen führten zu einer Knotenpunkt Betrachtung Chemnitzer Straße/Heerstraße bezüglich der Signalisierung. Das Gutachten belegt schon für den Bestandsfall am Knotenpunkt eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit. Die Signalisierung des Knotenpunktes würde die Durchlässigkeit auch für die zu betrachtenden Nebenrichtungen verbessern.

Für die fußläufige Verbindung zwischen Ulmen-Grundschule und Sporthalle sind auf Grund des vorherrschenden höheren Verkehrsaufkommens auf der Bergedorfer Straße und im Sinne der Wegesicherheit nötige Querungsanlagen zu prüfen. Eine abschließende Klärung, welche Querungsanlage zum Einsatz kommt, ist auf der Ebene der Vorhabenplanung möglich.

In Abstimmung mit dem FB Straßen kann die Wegesicherheit für die Grundschülerinnen und Grundschüler mittels eines Fußgängerüberweges, der zusätzlich einen gewissen verkehrsberuhigenden Effekt mit sich bringen würde, zum gegebenen Zeitpunkt erfüllt werden.

Der Bebauungsplan steht den verkehrlichen Anforderungen nicht entgegen, weil die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht vorgenommen wird.

## **Lärmschutz**

Zu den Auswirkungen der geplanten Sporthalle insbesondere bezüglich des Freizeitsports wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt und die vorläufigen Aussagen vom 28.05.2018 für die Beteiligung verwendet.

Die Tankstelle und die Lebensmittelmärkte wurden nicht in die gutachterliche Betrachtung einbezogen. Bereits im Bestand handelt es sich entlang der Chemnitzer Straße um ein Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen, die zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet sind. Mit dem vorgesehenen Mischgebiet tritt keine neue schutzwürdige Nutzung hinzu.

Auf Grund der Lärmvorbelastung durch die Chemnitzer Straße stellt die Festsetzung des Mischgebietes mit den sich anschließenden allgemeinen Wohngebieten und Gemeinbedarfsnutzungen im Sinne des lärmrobusten Städtebaus eine Abstufung unterschiedlich störanfälliger Nutzungen zur Lärmquelle hin, dar. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird so in angemessener Weise auf die vorgegebene Situation, die durch die Märkte und die Tankstelle mitbestimmt wird, reagiert.

Die aus der Schulsportnutzung resultierenden Lärmbelastungen sind als sozialadäquat anzusehen. Im Sinne der Mehrfachnutzung soll die Sporthalle auch regelmäßig für den Freizeitsport genutzt werden können, deshalb war eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der sensiblen Nachbarschaft erforderlich.

Für die Freizeitnutzung der Sporthalle wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung eine worst-case-Abschätzung zu Grunde gelegt (Ballspiele auf drei Kleinfeldern in der Halle mit insgesamt 195 Zuschauern, Belüftung über alle Seiten und das Dach). Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wären tagsüber eingehalten.

Die Flächen um die Sporthalle wurden gemäß der Empfehlung des Gutachters in drei Teilflächen gegliedert, um über die Bauflächenzuordnung und die Baugrenzen Mindestabstände zwischen Sporthalle und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (KITA, WA) zu definieren. Neben den vorgenommenen Festsetzungen sind weitere Maßnahmen für den Bau und die Freizeitnutzung der Sporthalle einzuhalten, um aufwändige Lärmschutzwände, Lüftungsanlagen u.ä. zu vermeiden.

Dazu zählen:

- kein Spiel- und Trainingsbetrieb im Nachtzeitraum;
- beim Training in den morgendlichen Ruhezeiten (werktags 6 bis 8 Uhr, sonn- und feiertags 7 bis 9 Uhr) mit Zuschauerinnen und Zuschauern = optimiertes Lüftungskonzept (Verzicht auf offene Fenster an Nord- und Südfassade);
- in den schutzwürdigen Zeiten zwischen 22 und 6 Uhr (bzw. 7 Uhr an Sonn- und Feiertagen) ist jeglicher Fahrzeugverkehr auf dem Sporthallengrundstück auszuschließen.

Eine Selbstbindung des Landes Berlin ist nicht nötig, so dass für diese Maßnahmen keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Bezüglich des Verkehrs übersteigen die aktuellen Pegel der Chemnitzer Straße sowohl die Orientierungswerte für ein Mischgebiet als auch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Die zukünftigen Verkehrszahlen prognostizieren für 2030 keinen Anstieg oder Abfall des Verkehrs auf der Chemnitzer Straße. Deshalb ist die Aufnahme von textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz (wie z.B. Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen) für das Mischgebiet nochmals zu prüfen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Baumaßnahme „10G33, Ulmen Grundschule; Neubau einer Typensporthalle; 12621, Ulmenstraße 79/85/ Standort Bergedorfer Straße 59“ wurde als gezielte Baumaßnahme mit Gesamtkosten in Höhe von 5,8 Mio. € in der bezirklichen Investitionsplanung 2019 bis 2023 am 12.03.2019 bei SenFin angemeldet. Lt. Schreiben StS B Sekr 1 vom 16.04.2018 werden Sporthallen in Typenbauweise grundsätzlich durch SenStadtWohn realisiert. Dementsprechend erfolgte eine Veranschlagung im Investitionsprogramm des Landes Berlins 2019 bis 2023 im „Schulsporthallen Neubauprogramm“ (Kapitel 2712/ Titel 70101) mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von 9 Mio. € (siehe Beschlussfassung des Senats vom 06.08.2019 zur Finanzplanung 2019 bis 2023/Investitionsprogramm 2019 - 2023).

Die Finanzierung der o. g. Maßnahme ist somit sichergestellt.

Für den sicheren Weg zwischen Ulmen-Grundschule und Sporthalle sind entsprechende Maßnahmen (Querungsanlage Bergedorfer Straße, Fußweg Waldstraße) einschließlich der dafür nötigen finanziellen Vorsorge zu treffen.

### **Fazit:**

Die Planungsinhalte werden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten. Neben den benannten wesentlichen Änderungen werden Hinweise redaktioneller Art oder Klarstellungen in der weiteren Bearbeitung ergänzt.

Zusätzlich wurde die Einordnung eines Spielplatzes auf dem Grundstück Bergedorfer Straße 59 geprüft. Entsprechend Spielplatzplan und Sozialem Infrastrukturkonzept ist in der Moosbacher Straße ein Vorhaltestandort für einen Spielplatz vorgesehen. Dieser Standort kann den fehlenden Bedarf für Kaulsdorf-Süd decken und wäre auf Grund der Lage im Gebiet günstiger.

### 3. Abwägung zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
1	Berliner Feuerwehr	Keine Löschwasserentnahmestellen vorhanden.	<b><u>Kenntnisnahme.</u></b>
2	BSR	2.1 Bauliche oder Grundstücksinteressen der BSR sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Hinsicht bestehen keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.	<b><u>Kenntnisnahme.</u></b>
		2.2 Darüber hinaus werden allgemeine Hinweise für die konkrete Bauplanung zu den Bereichen Müllabfuhr, wie Behälterstandplätze und Transportwege sowie für die Reinigung zur Gestaltung von Fahrbahnen und Gehwegen, die Meldung der Verkehrsübergabe, der Winterdienstpflicht usw. gegeben.	<b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b> Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist, entsprechend der textlichen Festsetzung, nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Querschnitte der Straßenverkehrsflächen lassen, wie in der Begründung ausgeführt, Spielraum für die gestalterischen Anforderungen, Transportwege usw. Ebenso sind innerhalb der flexibel überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und so auch Behälterstandplätze zulässig. Die Bauplanungshinweise sind bei der Ausführungsplanung zu beachten.

3	BVG	Die Omnibuslinien X 69,169,269, N 69 verkehren im Plangebiet. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass die verkehrenden Omnibuslinien während der Bauzeit planmäßig verkehren können. Dazu werden weitere Hinweise gegeben.	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b></p> <p>Dies ist bei der Ausführung konkreter Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung aufgenommen.</p>
4	BWB	<p>4.1 Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.</p>	<p><b><u>Dieser Belang wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>In der Begründung werden entsprechende Hinweise aufgenommen.</p>
		<p>4.2 In der Heerstraße liegt eine wichtige Trinkwasserleitung DN 500. Diese Leitung verläuft von Heerstraße 70 bis ca. Eschenstraße an bzw. auf der Grundstücksgrenze, so dass sie in diesem Bereich leitungsrechtlich gesichert wurde. Für den Arbeitsschutzstreifen auf den Grundstücken ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit</p>	<p><b><u>Dieser Belang wird teilweise berücksichtigt.</u></b></p> <p>Den beigefügten Plänen ist bezüglich der Trinkwasserleitung DN 500 zu entnehmen, dass diese auch die nördliche Grundstücksgrenze der Bergedorfer Straße 59 tangiert. Hierfür ist noch keine Sicherung des Arbeitsschutzstreifens erfolgt. Im Rahmen der Rückübertragung des Grundstücks für die Sporthalle ist diese Sicherung unabhängig vom</p>

	<p>für die BWB im Grundbuch erfolgt. Die BWB haben sich an die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) gewandt, um auf den Grundstücken der BIM bzw. des Landes Berlin im Zuge der Grundstücksveräußerung eine dingliche Sicherung zu erwirken. Die Veräußerung der Grundstücke ist noch nicht erfolgt. Die dingliche Sicherung steht noch aus, da diese erst im Rahmen der Veräußerung der betroffenen Grundstücke durch die BIM erfolgen kann.</p>	<p>Bebauungsplan möglich.</p> <p>Der Bebauungsplan steht der Sicherung des Leitungsrechts an/auf der Grundstücksgrenze auch nicht entgegen, weil die überbaubare Grundstücksfläche für die Sporthalle einen ausreichend großen Abstand zur Grundstücksgrenze und damit zur Leitung aufweist.</p> <p>Die Trinkwasserleitung DN 500 verläuft nördlich des Grundstücks Waldstraße 39 und liegt im zukünftigen öffentlichen Straßenland.</p> <p>Für die Sicherung der Leitung im Bebauungsplan besteht aus den genannten Gründen kein städtebauliches Erfordernis. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>
	<p>4.3 Alle Anlagen der BWB/des Landes Berlin, welche sich nicht im öffentlichen Straßenland befinden, sind dinglich durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu sichern. Es werden weitere Hinweise zu Schutzabständen von Leitungen, der Befahrbarkeit usw. gegeben.</p>	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan setzt ausreichend breite Straßenverkehrsflächen fest, die Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen können. Darüber hinausgehende Forderungen zur Sicherung des Leitungsbestandes können privatrechtlich geregelt werden. Wie bereits oben erläutert, ist eine Sicherung im Bebauungsplan städtebaulich nicht erforderlich.</p>
	<p>4.4 Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Dafür kommen dezentrale Maßnahmen wie Verdunstung, Versickerungsmulden, Dach- und Fassadenbegrünung, usw. in Betracht. Durch diese Maß-</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Grundsätzlich geht der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem LAPro ebenfalls von einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung aus.</p>

<p>nahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p>	<p>Auf Grund der Lage in der Trinkwasserschutzzone und des teilweise geringen Flurabstandes des zu erwartenden höchsten Grundwasserstandes ist auf der Stufe des Bebauungsplanes eine gutachterliche Untersuchung zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung erforderlich (weitere Ausführungen ab Punkt 21.2).</p>
<p>4.5 In der Chemnitzer Straße ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Sollte eine vollständige dezentrale Regenwasserbewirtschaftung an der Chemnitzer Straße nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der SenUVK festgelegten maximalen Abflusspende möglich. Dazu wurde das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin beigelegt.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Das beigelegte Hinweisblatt zur Begrenzung der Regenwasserableitung bezieht sich auf ein Vorhaben. Der Bebauungsplan stellt jedoch keine vorhabenbezogene Planung, sondern eine Angebotsplanung dar. Es obliegt somit der Vorhabenplanung die entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen und darauf zu reagieren.</p> <p>In das zu beauftragende Gutachten wird die maximale Abflusspende eingestellt.</p>
<p>4.6 In den weiteren überplanten Straßen sind keine Regenwasserkanäle vorhanden. Von diesen Straßen sowie von allen Grundstücken muss das Niederschlagswasser vollumfänglich vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Es werden Vorgaben zu den Versickerungsmulden für geplante öffentlich gewidmete Straßen gegeben.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Prinzipiell geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zum Maß der Nutzung bzw. den Straßenquerschnitten von einer dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowohl auf den Grundstücken als auch innerhalb des Straßenlandes aus.</p> <p>Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen wird mit dem Bebauungsplan nicht vorgenommen. Die Einordnung von Versickerungsmulden innerhalb des Straßenlandes ist auf Grund der bestehenden und geplanten Straßenbreiten grundsätzlich möglich.</p>

		Die Anregungen werden in das zu beauftragende Gutachten eingestellt.
	4.7 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür wird eine Fachplanung empfohlen.	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan sieht im Sinne der planerischen Zurückhaltung keine Baukörperfestsetzung vor und ermöglicht durch die großzügigen Bauflächen und die geringen Nutzungsmaße eine flexible Bebauung, die auch auf die ggf. nötigen Anforderungen einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung reagieren kann. Auf eine Verortung der Regenwasserbewirtschaftungsflächen im Bebauungsplan wurde deshalb verzichtet. Die gutachterliche Untersuchung wird zur Notwendigkeit der Verortung von Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung Aufschluss geben.</p>
	4.8 Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A, nicht wie in der Begründung angegeben in der Zone III B.	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>
	4.9 Es wird auf technische Vorschriften zum Verhalten in Wasserschutzgebieten, Schutz des Leitungsbestandes, die rechtzeitige Kontaktaufnahme und bei Baumaßnahmen auf die dafür nötigen Voraussetzungen verwiesen. Inwieweit die 5m zwischen Straßenbegrenzungslinie und begleitenden Baugrenze Betroffenheiten zu Anlagen der BWB durch die Gestaltung und von geplanten Straßenbauarbeiten ergeben, kann erst auf Grundlage konkreter Planunterlagen ermittelt werden.	<p><b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b></p> <p>Diese Hinweise stehen im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen und sind bei der Vorhabenplanung zu berücksichtigen.</p>

5	Gemeinsame Landesplanung	<p>Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen und Ausschlüsse sind hier grundsätzlich zulässig. Wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlagen verlieren die bisherigen Stellungnahmen ihre Gültigkeit.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Die Begründung wird entsprechend aktualisiert.</p>
6	Handwerkskammer	Keine Äußerung.	
7	IHK	Keine Einwände.	
8	ITDZ	Keine Belange berührt.	
9	LAGetSi, IA	Keine Einwände.	
10	NBB im Auftrag der GASAG	<p>10.1 Den Unterlagen ist ein Plan mit Eintragungen der Gasleitungen innerhalb des öffentlichen Straßenlandes und den Hausanschlussleitungen beigefügt. Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen herzustellen.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die vorhandenen Hauptleitungen liegen innerhalb des öffentlichen Straßenlandes. Der Bebauungsplan setzt öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung der öffentlichen Versorgung fest. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen wird mit dem Bebauungsplan nicht vorgenommen.</p>

		10.2 Es werden diverse Hinweise zum Leitungsbestand bezüglich Abständen von Bepflanzung, Abnehmen von Maßen aus den beigefügten Plänen, für die Beachtung bei Schachtarbeiten, den Abriss von Gebäuden usw. gegeben.	<b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Ein allgemeiner Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
11	Vattenfall Wärme und Stromnetz	11.1 Es ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG im Plangebiet vorhanden.	<b><u>Dieser Belang wird berücksichtigt.</u></b> Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
		11.2 Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Netzstation.	<b><u>Dieser Belang wird berücksichtigt.</u></b> In der Begründung wird ein Hinweis aufgenommen.
		11.3 Die Richtlinien zum Schutz von Kabelanlagen und von Anlagen zur öffentlichen Beleuchtung wurden beigefügt. Für die geplante Bebauung sind ggf. Kabelumlegungsarbeiten nötig. Es sind weitere Freileitungsablösungen geplant.	<b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b> Dies ist bei der Ausführungsplanung bzw. der Neubebauung zu berücksichtigen.
		11.4 Die Leitungsrechte für die Zuführungstrasse der Netzstation 55091 müssen gesichert werden.	<b><u>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</u></b> Die Einordnung der Leitungen und der Netzstation innerhalb des Straßenlandes ist auf Grund der bestehenden und geplanten Straßenbreiten grundsätzlich möglich. Es bestehen darüber hinaus privatrechtliche Möglichkeiten der Sicherung von Leitungsrechten auf privaten Grundstücken, wie für die Netzstation. Eine Sicherung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.  Auch befindet sich die Netzstation innerhalb der zu-

			künftigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche, auf der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausgeschlossen werden. An diesem Ausschluss soll entlang des Fuß-/Radweges wegen des prägenden Baumbestandes auch weiterhin festgehalten werden, wobei dies gleichzeitig zur Vermeidung von Angsträumen durch eine Bebauung entlang der Wegeverbindung beiträgt.
12	Verkehrslenkung	Keine Äußerung.	
13	Sen Fin; ID 13	13.1 Gegen die Planung bestehen im Grundsatz keine Bedenken.	<b><u>Kenntnisnahme.</u></b>
		13.2 Im Rahmen der Clusterung hatte der Bezirk Daseinsvorsorge I (5 Jahre) für das Sporthallengrundstück votiert. Die Entscheidung über die Herauslösung des Treuhandgrundstücks und Übertragung in das Fachvermögen des Bezirks soll in der Sitzung des Portfolioausschusses am 31.01.2019 getroffen werden. Der beabsichtigten Direktvergabe des Kita-Grundstücks muss der Aufsichtsrat des Liegenschaftsfonds noch zustimmen.	<b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Die Entscheidung über die Herauslösung des Treuhandgrundstücks und Übertragung in das Fachvermögen des Bezirks wurde in der Sitzung des Portfolioausschusses am 31.01.2019 getroffen. Auch der Direktvergabe des Kita-Grundstücks wurde zwischenzeitlich zugestimmt. Die Aussagen in der Begründung sind beständig zu aktualisieren.
		13.3 Die für die Sporthalle nötigen Abbruch- und Beräumungskosten sind in der Investitionsplanung für die Sporthalle von insgesamt 5,8 Mio. € enthalten.	<b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

		<p>13.4 Sollte sich der Bedarf für eine Fußgängerverkehrsanlage bestätigen, ist eine entsprechende finanzielle Vorsorge zu treffen und im Bebauungsplan darzustellen.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die Begründung enthält dazu bereits Aussagen abgeleitet aus dem Verkehrsgutachten. Danach ist für die fußläufige Verbindung zwischen Ulmen-Grundschule und Sporthalle auf Grund des vorherrschenden höheren Verkehrsaufkommens auf der Bergedorfer Straße und der regelmäßigen Nutzung durch schutzbedürftige Fußgängerinnen und Fußgänger eine Fußgängerverkehrsanlage zu prüfen.</p> <p>In Abstimmung mit dem Fachbereich Straßen vom Straßen- und Grünflächenamt kann diese Empfehlung mittels eines Fußgängerüberweges zum gegebenen Zeitpunkt erfüllt werden, zumal er zusätzlich einen gewissen verkehrsberuhigenden Effekt mit sich bringen würde.</p> <p>Der Bebauungsplan steht dem auch nicht entgegen, weil die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht vorgenommen wird. Eine abschließende Klärung ist auf der Ebene der Vorhabenplanung möglich. In der Begründung werden die Folgemaßnahmen weiterhin aktualisiert.</p>
		<p>13.5 Die Bezeichnung des Sporthallen- und Kitagrundstücks wird hier unter „Bergedorfer Straße 52“ bzw. „Fichtenstraße neben 3“ geführt. Die in der Begründung verwendete Bezeichnung Bergedorfer Straße 59 sowie die Angabe zu den Eigentumsverhältnissen sind zu prüfen.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Das mit Kita und Sporthalle überplante Flurstück 914 wird gemäß Geodatenportal unter Bergedorfer Straße 59 geführt. Die in der Begründung als Eigentümerin der Fläche angegebene Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) muss korrekterweise durch den Liegenschaftsfonds Berlin GmbH &amp; Co. KG ersetzt werden.</p>

14	SenBildJug Fam, ID	14.1 Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die vorgesehene Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“, die für die Ulmen-Grundschule innerhalb der Grundschulplanungsregion Kaulsdorf vorgesehen ist.	<b><u>Kenntnisnahme.</u></b>
		14.2 Für die in der Begründung enthaltenen unterschiedlichen Angaben zur Entfernung zwischen Ulmen-Grundschule und der geplanten Sporthalle ist ein einheitliches Maß zu verwenden.	<b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Die Begründung wird entsprechend korrigiert.
		14.3 In Abhängigkeit von den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens und der zwingend notwendigen Wegesicherheit ist die weitergehende Prüfung der Einrichtung einer Querungsanlage zu verfolgen.	<b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Für die ausführliche Abwägung wird auf den Punkt 13.4 verwiesen.
		14.4 Innerhalb der Region Kaulsdorf ist auf Basis der aktuellen Monitoring-ergebnisse die Erweiterung der Franz-Carl-Achard-Grundschule vorgesehen. Der Schulträger prüft darüber hinaus, ob bauliche Interimslösungen zur zeitlichen Überbrückung des prognostizierten mittelfristigen Defizits von ca. 1,5 Zügen bzw. bis zur Nutzungsübergabe fertiggestellter Schulbauten (Neubau Grundschule Elsenstraße in Grundschulplanungsregion Mahlsdorf) erforderlich und/oder inwiefern organisatorische	<b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Die Begründung wird ständig konkretisiert und die neuesten Erkenntnisse aufgenommen. Für den Bebauungsplan ergibt sich daraus kein Festsetzungserfordernis.

		Maßnahmen durchzuführen sind. Hierbei führt der bezirkliche Schulträger, welcher eine Kopie dieses Schreibens erhält, den konkreten Bedarfsdeckungs nachweis.	
15	SenWiEnBe, IV A 11	Keine Äußerung.	
16	SenKult Europa, VA	Keine Äußerung.	
17	SenStadt Wohn, I B	Zum Flächennutzungsplan und den Stadtentwicklungsplänen und sonstigen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplänen ist nichts vorzutragen.	<b><u>Kenntnisnahme.</u></b>
18	SenUVK, III B 1	Keine Äußerung.	
19	Wohnungs- bauleitstelle	Das mit dem Bebauungsplanverfahren verfolgte Planungsziel wird unterstützt. Es handelt sich vorrangig um einen den Bestand sichernden Bebauungsplan, bei dem keine kooperative Ausgangssituation besteht. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sind nicht gegeben.	<b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b> Dementsprechende Aussagen sind in der Begründung enthalten und werden präzisiert.
20	SenUVK, IV B	20.1 Die Netzeinstufungen des übergeordneten Straßennetzes Berlin leiten sich nicht aus dem StEP Verkehr ab, sondern sind dort lediglich dargestellt und werden regelmäßig fortgeschrieben. Es wird gebeten die Bezeichnung entsprechend der Berliner Systematik beizubehalten.	<b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b> Die dazu enthaltenen Aussagen in der Begründung und im Verkehrsgutachten werden bzw. wurden präzisiert.

		<p>20.2 Es liegen neue Prognosedaten 2030 auf der Grundlage von Verkehrszählungen zu den Knotenpunkten Chemnitzer Straße/Heerstraße, Chemnitzer Straße/Lindenstraße vor und können zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die Daten wurden abgefordert und für das Verkehrsgutachten verwendet. Die neuen Verkehrszählungen stellen gegenüber den vorherigen Annahmen eine verlässlichere Grundlage dar und führten zur Prüfung der Signalisierung des Knotens Chemnitzer Straße/Heerstraße. Die Prognosedaten 2030 für die Chemnitzer Straße belegen keine gegenüber der Verkehrsmengenkarte 2014 höhere Belastung. Das bedeutet, dass die aktuellen Bestandswerte den maßgebenden Betrachtungsfall darstellen. In Folge ergibt sich bereits im Bestand eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Knotens. Eine Signalisierung des Knotens würde die Durchlässigkeit auch für die Nebenrichtungen verbessert.</p> <p>Der Bebauungsplan nimmt die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht vor, so dass eine Signalisierung möglich ist.</p>
		<p>20.3 Die aktuelle Fassung des StEP Verkehr wird derzeit unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) erarbeitet und ist für eine Vorlage im Senat in 2018 vorgesehen.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Die Begründung wird ständig konkretisiert und die neueste Fassung aufgenommen.</p>
		<p>20.4 In der Begründung zum Bebauungsplan fehlen derzeit Aussagen zum öffentlichen Verkehrsangebot. Es sind Aussagen zu den Entfernungen der jeweiligen nächstgelegenen Zugangsstellen im ÖPNV zu treffen und es ist eine cursorische Beschreibung und Bewertung des Angebotes vorzunehmen.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

		<p>20.5 Die im Verkehrsgutachten enthaltenen Angaben zur Prognosebelastung 2030 sind widersprüchlich. Auch die Aussagen zum Knotenpunkt Chemnitzer Straße/Bergedorfer Straße sollten mit SenUVK Referat IV A und B abgestimmt werden.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die Hinweise wurden in das Verkehrsgutachten eingestellt. Weitere Ausführungen dazu sind dem Punkt 20.2 zu entnehmen.</p>
		<p>20.6 Die Sicherung der Fuß- und Radwegeverbindung wird begrüßt. Mit der Planung der Investitionsmaßnahme der Chemnitzer Straße ist durch das SGA als Vorhabenträger eine sichere Querungsstelle am Anbindepunkt mit der Chemnitzer Straße zu berücksichtigen. Hier sollte auch die Ausbildung des Kreuzungspunktes der Bergedorfer Straße mit der Chemnitzer Straße folgerichtig so gestaltet werden, dass eine Lichtsignalanlage (LSA) nachgerüstet werden kann.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen, weil die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht im Bebauungsplan vorgenommen wird. Eine abschließende Klärung ist auf der Ebene der Vorhabplanung möglich. Siehe hierzu auch Ausführungen unter 13.4.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an den FB Straßen weitergeleitet.</p>
21	SenUVK, II D 25	<p>21.1 Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III B für das Wasserwerk Kaulsdorf. Die Verbotstatbestände sind zu beachten und eine textliche Festsetzung zu Kfz-Stell- und Verkehrsflächen in wasserundurchlässiger Bauweise ist aufzunehmen.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird teilweise gefolgt.</u></b></p> <p>In der Begründung ist die Lage des Plangebietes in der Wasserschutzgebietsverordnung bereits enthalten. Auf die textliche Festsetzung soll verzichtet werden, da die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung, wie andere gesetzliche Grundlagen (Bauordnung, Artenschutz, Baumschutz), unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten sind. Ein Verweis auf die Verbote wird in die Begründung aufgenommen.</p>

21.2 Aus den Unterlagen ist die Niederschlagsentwässerung auf den Grundstücken nicht ersichtlich. Sollte eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht möglich bzw. nicht geplant sein, sind ausreichend Flächen für die Versickerung freizuhalten. In der weiteren Schutzzone III B darf ausschließlich schwach belastetes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden.

**Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.**

Wie bereits ausgeführt liegt das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes und ist bereits überwiegend bebaut. Den Ausführungen der BWB zur Entwässerung ist zu entnehmen, dass nur in der Chemnitzer Straße ein Regenwasserkanal vorhanden ist. Die in den Straßen des Plangebietes verlaufenden Schmutzwasserkanäle stehen nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz nicht für die Aufnahme von Regen- bzw. Niederschlagswasser zur Verfügung. D.h. bereits jetzt muss das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken überwiegend oberflächlich versickert werden und für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht keine Anschlussmöglichkeit an den Regenwasserkanal.

Das Regenwasser darf nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 Wasserschutzgebietsverordnung über die belebte Bodenzone versickern. Auch nach § 44 Abs. 1 Satz 3 Bauordnung Berlin ist bei offener Bauweise, die hier geplant ist, das Niederschlagswasser dem Untergrund zuzuführen. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ist durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen. Ein Altlastenverdacht liegt für die Fläche nicht vor. Auch sind bei der Neuansiedlung von gewerblichen Nutzungen innerhalb des zukünftigen Mischgebietes die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden sandigen Böden ist äußerst hoch. Zudem sollen nur geringe Nutzungsmaße (GRZ: 0,2/0,4 bzw. GR) festgesetzt werden, so dass ausreichend versickerungsfähige Flächen zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan

			<p>geht mit seinen Festsetzungen zum Maß der Nutzung, der Bauweise und in Übereinstimmung mit dem LAPro von einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung aus.</p>
		<p>21.3 Es ist ein Abstand von mindestens einem Meter von der Unterkante der Versickerungsanlage bis zum zeHGW einzuhalten. Bei einer Geländeoberkante von aktuell 37 bis 38 m NHN und einem zeHGW von 36,3 m NHN ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen in den Bereichen vorliegen. Sollte eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück geplant sein, ist die Erlaubnisfähigkeit vorab zu prüfen. Für die wesentlichen baulichen- oder Nutzungsänderungen im Plangebiet sind die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin einzuhalten. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung vorgenommen wird. Es wird ein Fachgutachten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung gefordert, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebietes unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird. Hierfür werden die zu beachtenden Gesetze und die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ausführlich erläutert.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet ist für die schadlose Versickerung von abfließendem und gesammeltem Niederschlagswasser der zeHGW (zu erwartender höchster Grundwasserstand) zu prüfen. Der zeHGW, der sich witterungsbedingt maximal einstellen kann, ist für die Planung von Versickerungsanlagen innerhalb der Schutzzone IIIA und B zu verwenden. Durch die Nichteinhaltung des Mindestabstandes zwischen zeHGW und der Geländeoberkante ist die Notwendigkeit eines Entwässerungskonzeptes für das Plangebiet gegeben.</p>

22	Sen UVK, IC 31	<p>22.1 Die aktuelle strategische Lärmkarte 2017 weist für das Plangebiet in der Nähe der Chemnitzer Straße einen Fassadenpegel <math>L_{DEN}</math> von 70-75 dB(A) und einen <math>L_N</math> von 60-65 dB(A) aus. Da die zukünftigen Verkehrszahlen für 2030 keinen Anstieg oder Abfall des Verkehrs prognostizieren und die aktuellen Pegel sowohl die Orientierungswerte für ein Mischgebiet als auch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschreiten, sollten die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz für den Bereich der Chemnitzer Straße aufgenommen werden. Eine Grundrissregelung für Aufenthaltsräume in Wohnungen oder alternativ zu besonderen Fensterkonstruktionen und anderer baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung zur Sicherung des gesunden Nachtschlafs wird empfohlen.</p>	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Die vorgeschlagenen Festsetzungen für das Mischgebiet werden nochmals überprüft.</p>
		<p>22.2 Den vorläufigen Aussagen zum Schallschutz für die Sporthalle kann zugestimmt werden. Das Gutachten bleibt abzuwarten. In dieses ist zur Herstellung der Rechtssicherheit auch die Betrachtung der Tankstelle und der Märkte einzubeziehen.</p>	<p><b><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></b></p> <p>Eine Einbeziehung der bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des zukünftigen Mischgebietes und außerhalb des Geltungsbereiches ist im Schallschutzgutachten aus den folgenden Gründen nicht erforderlich.</p> <p>Der Bereich parallel zur Chemnitzer Straße bis zur Fichtenstraße soll entsprechend dem Bestand, der sich sowohl aus Wohngebäuden als auch aus gewerblich genutzten Grundstücken zusammensetzt, als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden. Das Mischgebiet dient sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p>

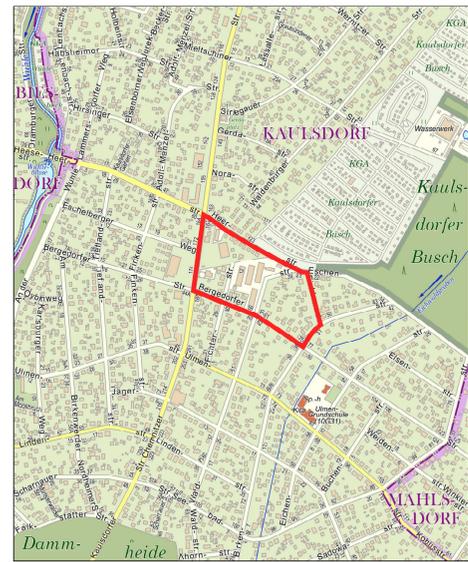
Bereits im Bestand handelt es sich entlang der Chemnitzer Straße um ein Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen, die zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet sind. Mit dem vorgesehenen Mischgebiet tritt keine neue schutzwürdige Nutzung hinzu.

Zusätzlich sind durch die Funktion der Chemnitzer Straße als wichtige Nord-Süd-Verbindung innerhalb des Siedlungsgebietes Kaulsdorf und Anschluss an die Bundesstraße 1/5 weitere gute Voraussetzungen für die geplante Festsetzung eines Mischgebietes gegeben.

Die Chemnitzer Straße stellt gleichzeitig eine Lärmquelle dar, die es zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der planerischen Entscheidung zu berücksichtigen gilt. Auf Grund der Lärmvorbelastung stellt die Festsetzung des Mischgebietes mit den sich anschließenden allgemeinen Wohngebieten und Gemeinbedarfsnutzungen im Sinne des lärmrobusten Städtebaus eine Abstufung unterschiedlich störanfälliger Nutzungen zur Lärmquelle hin, dar. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird so in angemessener Weise auf die vorgegebene Situation, die von den Lebensmittelmärkten auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (z.B. der Lebensmittelmarkt westlich der Chemnitzer Straße) und der Tankstelle mitbestimmt werden, reagiert. Zumal für eine gewerbliche Nutzung auf der Ebene der Vorhabenplanung mit der Festsetzung eines Mischgebietes der Nachweis der Gebietsverträglichkeit gegenüber der ebenfalls zulässigen Wohnnutzung zu erbringen ist.

23	Sen UVK, V C 2	Keine Einwendungen oder Hinweise.	
24	LDA 24	Die Planung betrifft Belange der Bodendenkmalpflege. Im Umfeld befinden sich mehrere archäologische Fundstellen. Aus diesem Grund sind sämtliche Bodeneingriffe frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen prüfen und entscheiden zu können. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält eine Kopie des Schreibens.	<p><b><u>Diesem Belang wird gefolgt.</u></b></p> <p>Die Begründung wird im Sinne einer frühestmöglichen Einbeziehung der Denkmalbehörde entsprechend ergänzt.</p>

Übersichtskarte 1:10.000



**ENTWURF**  
Noch nicht rechtsverbindlich!  
Stand vom 15.10.2018

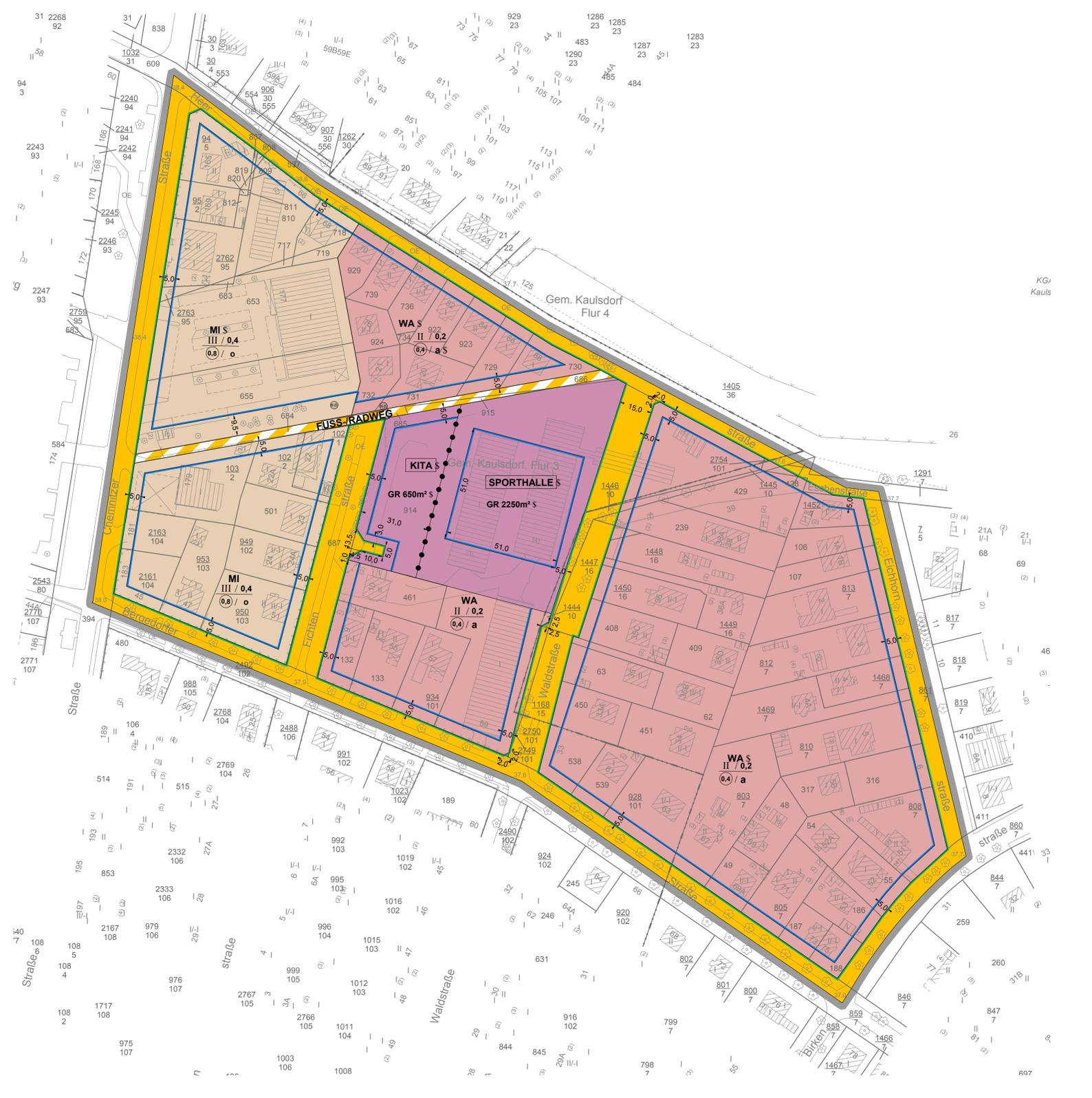
# Bebauungsplan 10-15

für das Gelände zwischen Heerstraße, Eschenstraße, Eichhornstraße, Birkenstraße, Bergedorfer Straße und Chemnitzstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf

### Textliche Festsetzungen

- Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig. Die weiteren zentrenrelevanten Sortimente sind nur als Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig. Die Definition der Sortimente ist der Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente\* im Anhang I der AV Einzelhandel 2014 zu entnehmen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude 15 m nicht überschreiten
- Im Mischgebiet müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, entlang der Chemnitzstraße resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w, res</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und 40 dB(A) in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R<sub>w, res</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.
- Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m<sup>2</sup> herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis:  
Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 5 und 6 wird die Verwendung der beigefügten Pflanzliste empfohlen.



Maßstab 1 : 1 000

Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000  
Stand: August 2018

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

### Zeichenerklärung 5

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bestanden, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinstwohngelände (3 BauNVO)	WS	Grundflächenzahl	z.B.	GR 100	z.B.
Reines Wohngebiet (3 BauNVO)	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100	z.B.
Allgemeines Wohngebiet (3 BauNVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B.	III	z.B.
Besonderes Wohngebiet (3 BauNVO)	WB	als Höchstmaß	z.B.	III-V	z.B.
Dorfgebiet (3 BauNVO)	WD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V	z.B.
Mischgebiet (3 BauNVO)	MI	zwingend	z.B.	III-V	z.B.
Kerngebiet (3 BauNVO)	MK	offene Bauweise	z.B.	III-V	z.B.
Gewerbegebiet (3 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B.	III-V	z.B.
Industriegebiet (3 BauNVO)	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B.	III-V	z.B.
Sondergebiet (Einkauf)	SE	Nur Hausgruppen zulässig	z.B.	III-V	z.B.
Sonstiges Sondergebiet (3 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B.	III-V	z.B.
	UNIVERSITÄT	Geschlossene Bauweise	z.B.	III-V	z.B.
Bauweise	UNIVERSITÄT	Bauweise	z.B.	III-V	z.B.
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (3 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)	WR	Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abwechslungen	z.B.	III-V	z.B.
Geschossflächenzahl	WF	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B.	III-V	z.B.
als Höchstmaß	WF	als Höchstmaß	z.B.	III-V	z.B.
als Mindest- und Höchstmaß	WF	als Höchstmaß	z.B.	III-V	z.B.
Geschossfläche	GF	Traufhöhe	z.B.	III-V	z.B.
als Höchstmaß	GF	Flurhöhe	z.B.	III-V	z.B.
als Mindest- und Höchstmaß	GF	Charaktere	z.B.	III-V	z.B.
Baumenszahl	BZ	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III-V	z.B.
Baumweise	BM	zwingend	z.B.	III-V	z.B.
Flächen für den Gemeinbedarf	JUGENDFREIZEITRAUM	Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B.	III-V	z.B.
	VERKEHRSFLÄCHEN				
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
öffentliche Parkfläche	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Bereich ohne Ausfahrt	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Private Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Fläche für die Landwirtschaft	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Fläche für Wald	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Wasserfläche	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
oberirdische Hauptversorgungsleitungen	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Hochspannungsleitung	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Anpflanzen von Bäumen	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
sonstigen Bepflanzungen	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Umgestaltung von Flächen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Umgestaltung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Umgestaltung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Schichtfläche	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bebaubarer Fläche	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Umgestaltung der Flächen für Stellplätze	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Garagen	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Gemeinschaftsstellplätze	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Gemeinschaftsgaragen	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Nachrichtliche Übernahmen	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Wasserfläche	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Wasserschutzgebiet (Grundwasserentwässerung)	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Naturdenkmal	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Geschützter Landschaftsbestandteil	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Gesamtheit (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Erhaltungsbereich	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Gebäude	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Stellplatz	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Garage	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Tiefgarage	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Eintragungen als Vorschlag	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Honorare	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Tiefgarage	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			
Industriebehälter (in Ausschnitt genommen)	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche			

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Verordnungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

**Planunterlagen**

Wohn- oder öffentliches Gebäude	mit Geschosshöhe und Dachform	Landesgrenze (Bundesland)	-----
Wirtschafts- oder Industriegebäude	mit Geschosshöhe	Bauzonenlinie	-----
Parkhaus	mit Geschosshöhe	Ortsbezugslinie	-----
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	mit Geschosshöhe	Gemarkungsgrenze	-----
Brücke	mit Geschosshöhe	Flurgrenze	-----
Gewässer	mit Geschosshöhe	Flurstücksgrenze	-----
Geländehöhe, Straßenhöhe	mit Höhen über NN	Flurstücksummer, Flurstücksummer	z.B. 10/1, 10/2
Laubbau, Nadelbaum	mit Höhen über NN	Grundstücksummer	z.B. 10/1, 10/2
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	mit Höhen über NN	Mauer, Stützmauer	-----
Schornstein	mit Höhen über NN	Bordkante	-----
Zaun, Hecke	mit Höhen über NN	Baulinie, Baugrenze	-----
Hochspannungsmast	mit Höhen über NN	Strassenbegrenzungslinie	-----

Aufgestellt: Berlin, den

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

Fachbereichsleiter Vermessung      Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung      Fachbereichsleiterin Stadtplanung

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

Berlin, den

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

Amtsleiter

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

Berlin, den

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**

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

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