

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.08.2019

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-86 für das Gelände zwischen Alt-Biesdorf, Alt-Kaulsdorf, Chemnitzer Straße, Mosbacher Straße und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0679/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. 0679/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-86 für das Gelände zwischen Alt-Biesdorf, Alt-Kaulsdorf, Chemnitzer Straße, Mosbacher Straße und Wuhle im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteile Biesdorf und Kaulsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der 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. 1 BauGB
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

D. Begründung:

Auswertung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1. Inhalt der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes 10-86 „Chemnitzer Straße/Alt-Kaulsdorf“ besteht in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozial gerechten Bodennutzung.

Mit dem Bebauungsplan 10-86 wird ein Beitrag zur Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen geleistet. Auf Grund der Priorität der Sicherung neuer Wohnbaupotenzialflächen soll in Teilbereichen des Plangebiets von der vorhandenen aufgelockerten Struktur und geringen baulichen Dichte des südlich angrenzenden Siedlungsbereichs abgewichen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes festzusetzen, die die räumlichen Rahmenbedingungen wie die Lage an der Wuhle und der B1/5 berücksichtigen und gleichzeitig dem Belang des Eigentümers nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen entgegenzukommen. Hierbei sind die Möglichkeiten für den Erhalt bestehender gewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen. Entlang der Wuhle sollen die im Bestand als Kleingärten genutzten Flächen planungsrechtlich als private Dauerkleingärten im Sinne der Stärkung der Funktion der übergeordneten Grünverbindung, gemäß FNP Berlin, gesichert werden.

Auf der Grundlage des mit dem Bezirk abgestimmten städtebaulichen Konzeptes vom Büro Christoph Kohl Architekten sollen für das Plangebiet die Voraussetzungen für die Entwicklung einer Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe entlang der B 1/5 und im Kreuzungsbereich Chemnitzer Straße planungsrechtlich gesichert werden. Im südwestlich angrenzenden Bereich des Plangebiets sind entsprechend Konzept Mehrgeschosswohnungsbauten sowie kleinteilige Bebauungen vorgesehen. Entstehen soll eine multifunktionale Wohnsiedlung aus Geschosswohnungsbauten, kleinteiliger Wohnbebauung und Geschosswohnungsbau mit Gewerbeunterlagerung in räumlicher Nähe zu attraktiven Landschaftsräumen.

Außerdem besteht die Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich der Chemnitzer Straße als Voraussetzung einer langfristig gesicherten Erschließung. Zudem soll die im FNP dargestellte übergeordnete Grünverbindung planungsrechtlich gesichert werden.

2. Durchführung der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

An die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erging mit

Schreiben vom 5.11.2018 die Bitte um Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Resultierend aus dieser Information gingen 19 Stellungnahmen ein.

3. Schwerpunkte der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

3.1 Soziale Infrastruktur

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

Angemerkt wurde, dass die Schlussfolgerungen zum Folgebedarf an sozialer Infrastruktur (Kita- Grundschulplätze) mit der Senatsverwaltung Bildung, Jugend und Familie abzustimmen sind.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle forderte die Prüfung und den Nachweis der Deckung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an Grundschul- und Kitaplätzen auf vorgegebenen Formblättern.

Die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, ID äußerte grundsätzlich Einwände gegen die Planungen, solange eine bedarfsgerechte-zeitliche und quantitative- Versorgung mit Schulplätzen nicht gesichert sei. In der Begründung sei –einschließlich erforderlicher temporärer organisatorischer und baulicher Überbrückungsmaßnahmen- ein konkreter Bedarfsdeckungsnachweis (kurz –mittel- und langfristig) belastbar aufgrund der gesetzlichen Pflicht zur Schulversorgung zu erbringen.

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Pflicht zur Schulversorgung erfolgt im weiteren Verfahren die Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplanverfahren um Aussagen zur kurz- mittel- und langfristigen Versorgung des Planungsgebietes mit Grundschulplätzen. Den Betrachtungen liegt sowohl das geltende Baurecht, als auch das mit dem B-Plan zu sichernde Baurecht zugrunde. In Vorbereitung des städtebaulichen Vertrages wird auf der Grundlage des Berliner Modells für die Grundschulversorgung und den Kitabedarf der Bedarfsdeckungsnachweis für das Plangebiet durch die bezirklichen Fachämter zu führen sein. *Es werden die vom Vorhaben ausgelösten Bedarfe an Grundschul- und Kitaplätzen ermittelt. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sind ggf. erforderliche Regelungen zur Sicherstellung der Versorgung im Infrastrukturbereich möglich. Auf eventuell temporär organisatorische Maßnahmen wird in der Begründung hinzuweisen sein.*

3.2. öffentliche Verkehrsfläche /Lärm

- **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B**

Im Rahmen des Verfahrens sind verkehrliche Auswirkungen der geplanten Bebauung aufzuzeigen. Aussagen zur Erschließung des Vorhabens über die Chemnitzer Straße sowie die Verkehrsorganisation der geplanten Einmündung auf Höhe des Knotenpunktes Chemnitzer Straße/Am Niederfeld sind zu treffen.

Im weiteren Verfahren wird hierzu die Beauftragung eines Gutachtens zum Verkehr und der daraus resultierenden Lärmauswirkungen erarbeitet. Das Ergebnis ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

- *Zur Straßenbegrenzungslinie der B1/5 (Alt Kaulsdorf) sollte ab Brücke über die Wuhle auch der Böschungsbereich einschließlich Baumstreifen als Bestandteile des Straßenquerschnittes mit in die Ausweisung der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen aufgenommen werden. Sie sind gem. BerlStrG Bestandteil der Straße*

Dem Belang wird gefolgt.

Entsprechend Stellungnahme des zuständigen Fachamtes ist in Abstimmung mit SenUVK die Festsetzung der Böschungsbereiche bis zum Böschungsfuß als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan innerhalb der Flurstücke 8048, 700 und 701 ausreichend. Im weiteren Verfahren erfolgt die Änderung der geplanten Straßenbegrenzungslinie und wird zukünftig auf Böschungsfuß verlaufen.

3.2 Regenentwässerung

- **Berliner Wasserbetriebe (BWB)**

Der vorhandene Regenwasserkanal in der Chemnitzer Straße steht für die Ableitung des Regenwassers von den privaten Grundstücksflächen nicht zur Verfügung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür wurde empfohlen, einen Fachplaner hinzuzuziehen.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Betriebsgrundstück der BWB (Flurstücke 416, 418 und 420).

Die vorgebrachten Belange werden berücksichtigt.

Grundsätzlich geht der Bezirk in Übereinstimmung mit dem LaPro von einer dezentralen Versickerung auf dem Grundstück aus.

Im weiteren Verfahren ist die Erarbeitung eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung mit dieser Zielstellung erforderlich, insbesondere unter Berücksichtigung der hier geplanten hohen Verdichtung, der Bodenverhältnisse, der Höhenentwicklung im Gelände, der Auswirkungen der Wasserschutzzone und der Vermeidung von Stress für die Wuhle. Im B-Plan sind Festsetzungen entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens vorzusehen.

Die Flächen des Betriebsgrundstücks der BWB sollen gemäß Planungsziel als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden. Nach Rücksprache mit den BWB bestehen gegen dieses Planungsziel keine Bedenken. Im Rahmen der haushaltmäßigen Auswirkungen des Bebauungsplanes ist der Erwerb dieser Flächen durch das Land Berlin zu berücksichtigen.

4. Fazit

Es erfolgt die Konkretisierung des Planinhaltes unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen und der Ergebnisse der erforderlichen Gutachten.

Die grundlegenden Zielstellungen des Bebauungsplanes insbesondere das städtebauliche Konzept bilden weiter die Grundlage des Verfahrens.

Im weiteren Verfahren sind folgende Sachverhalte abschließend gutachterlich zu klären:

- Sicherung einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken ohne Beeinträchtigung der Wuhle als Vorfluter
- Bewältigung der Lärmproblematik resultierend aus dem Verkehrslärm im Sinne der Sicherung gesunder Arbeits- und Lebensbedingungen
- Sicherung der notwendigen Infrastrukturbedarfe im Sozialraum im Zusammenhang mit dem Berliner Model der kooperativen Wohnbaulandentwicklung
- Sicherung der Umsetzung des bezirklichen Zentrenkonzeptes

Als nächster Planungsschritt wird die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
1	Landesdenkmalamt	<p>Der Bebauungsplan betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Die im Umweltbericht 3.2.7 getroffenen Aussagen zum Gut Kaulsdorf nördlich des Plangebietes sind auch in Kap. I. 2.7 zu nennen und zu ergänzen. Gesamtanlage (mit Baudenkmalen) „Gutshof Alt-Kaulsdorf“(Nr.09045290):Alt-Kaulsdorf 1A/11, Gutshof, um 1850, Wirtschaftsgebäude, um 1870-1930 und Zaun.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ergänzung des Begründungstextes erfolgt.</p>
		<p>Zur Wahrung des kleinteiligen Charakters von Gesamtanlage und Ensemble wird empfohlen im MI entlang der Straße Alt-Biesdorf die Höhe statt auf 57,0 m ü. NHN auf 52,0 m ü. NHN zu begrenzen (entspricht 4 Vollgeschossen Wohnen oder 3 Vollgeschossen Gewerbe).</p> <p>Die Höhenentwicklung im südlich angrenzenden MI hat keine Auswirkungen auf den Denkmalbereich.</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Reduzierung der derzeit geplanten zulässigen max. Gebäudehöhe (57,0 m ü. NHN entspricht ca. der Firsthöhe von Alt-Kaulsdorf 14) unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange möglich ist. Ziel war hier die gewerbliche Nutzung zu integrieren. Unter Berücksichtigung der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und einer wirtschaftlichen Umsetzung des Vorhabens würden nach dem derzeitigen Kenntnisstand 52,00 m ü. NHN nicht ausreichen.</p>
2	Gemeinsame Landesplanung	<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. 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> <p>Das Ziel Z 1.2 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen gemäß</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

		Signatur im FNP), hier konkret für die B1/5, ist bei der weiteren Planung zu beachten.	Der Bebauungsplan berücksichtigt das.
3	IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Berliner Feuerwehr	Im Plangebiet sind keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternen vorhanden. Bedenken gegen die Planungsabsicht wurden nicht geäußert.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi)	Es wurden keine Einwände geäußert. Es sind aus dem Zuständigkeitsbereich keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem B-Planverfahren betroffen wären.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	Vattenfall Europe Business Services GmbH	Im Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstation 53277 der Stromnetz Berlin GmbH. Für diese ist ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB zu sichern. Die Planung für weitere Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH im angegebenen Bereich ist noch nicht abgeschlossen. Für die geplante Bebauung sind ggf. Kabelumlegungsarbeiten im Mittel- und Niederspannungsnetz notwendig.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Die Fläche auf der sich die Netzstation befindet wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Umverlegung der Netzstation innerhalb dieser Flächen ist nach Rücksprache mit dem Leitungsträger möglich. Die planungsrechtliche Sicherung von gesonderten Rechten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
6.1	Vattenfall Wärme Berlin AG	Es wurde mitgeteilt, dass im örtlichen Bereich kein Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden ist.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7	BVG	<p>Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten wurden Bedenken zur Aufrechterhaltung des Omnibusverkehrs geäußert.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Arbeiten so ausgeführt werden, dass dort verkehrende Omnibuslinien 269, 398 und N 69 während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können. Sollten Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibusbetrieb beeinträchtigen, ist dies bei Umleitungen 12 Wochen und bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vorher mit der BVG zu regeln. (Tel.Nr. 25629148, Hr. Lindemann)</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt die Weiterleitung der Information an die Bauträger zur Berücksichtigung während der Ausführung von Baumaßnahmen.</p>
8	Berliner Wasserbetriebe (BWB)	<p>Im Bebauungsplangebiet befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Derzeitig sind keine Baumaßnahmen der BWB vorgesehen.</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich ein Betriebsgrundstück der BWB (Flurstücke 416, 418 und 420).</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan sollen die Flächen des Betriebsgrundstücks als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Nach Rücksprache mit den BWB bestehen gegen dieses Planungsziel keine Bedenken. Im Rahmen der haushaltmäßigen Auswirkungen des Bebauungsplanes ist der Erwerb dieser Flächen durch das Land Berlin zu berücksichtigen.</p>
8.1		<p>In der Straße Alt-Biesdorf/Alt-Kaulsdorf liegen diverse Abwasserdruckrohrleitungen. Die Abwasserdruckrohrleitung DN 1000 ist in Betrieb und zu erhalten. Die totgelegten/ verdämmten Abwasserdruckrohrleitungen können im Bedarfsfall ausgebaut werden.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgen dazu ein Hinweis in der Begründung und die Weiterleitung der Information an den Bauträger.</p>

8.2		<p>Die äußere Erschließung des Standortes bzgl. Trinkwasserversorgung ist gesichert. Den Geltungsbereich quert die Druckzonengrenze zwischen Hochstadt Ost und Tiefstadt. Bei der Trinkwasserversorgung für die einzelnen Wohn- und Mischgebiete ist darauf zu achten, dass ein Grundstück nur aus einer Druckzone mit Trinkwasser versorgt werden darf.</p> <p>Für die Versorgung mit Trinkwasser gehen wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon aus, dass hier zu Lasten des Erschließungsträgers eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung innerhalb des Gebietes erforderlich wird, die dann die Hausanschlussmöglichkeit für die einzelnen Eigentümer gewährleistet. Da diese sich im Bereich der geplanten Luftgeschosse einordnen wird, wird hierfür eine Höhe von 5,50 m gefordert.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgen dazu ein Hinweis in der Begründung und die Weiterleitung der Information an den Bauträger.</p> <p>Nach Rücksprache mit der BWB ist es erforderlich die neue Trinkwasserversorgungsleitung, deren Verlauf und Dimensionierung in Abhängigkeit vom Vorhaben zu planen und zu realisieren ist, grundbuchlich zu sichern.</p> <p>Nach Rücksprache mit der BWB wird der Hinweis, dass entsprechend geltender Normvorschriften bei der Planung von Luftgeschossen entlang der Chemnitzer Straße ein unverbauter Freiraum von mindestens 5,5 m einzuhalten ist, an den Bauträger weitergeleitet.</p>
8.3		<p>Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Sollten Hausanschlüsse im hinteren Teil eines Grundstückes geplant werden, können diese im Privatgelände nur bei erfolgter Eintragung einer leitungsrechtlichen Sicherung unserer Trinkwasseranlagen versorgt werden. Eine innere Erschließung erfolgt bedarfsgerecht nach Menge und Lage der Hausanschlüsse und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte (Hausanschlussanträge). Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

8.4		<p>Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgen dazu ein Hinweis in der Begründung und die Weiterleitung der Information an den Bauträger.</p>
8.5		<p>Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Chemnitzer Straße und in der Mosbacher Straße stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Eine Ableitung des Schmutzwassers der Wohngebietsfläche WA 1 ist nur über die vorhandene Schmutzentwässerung in der Chemnitzer Straße möglich. Gegebenenfalls wird der Neubau eines privaten Grundleitungssystems erforderlich. Der Schmutzwasserkanal DN 350, welcher das Gebiet im Norden tangiert, besitzt keine Vorflut, da das ehemalige Pumpwerk nicht mehr existiert.</p> <p>Im Flurstück 44 (öffentlich gewidmetes Straßenland) liegt ein Schmutzwasserkanal DN 200. In der Entwurfszeichnung ist das Flurstück nicht als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet. Sollte hier eine Entwidmung stattfinden, ist zwischen den BWB und dem Grundstückseigentümer eine Vereinbarung zu treffen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird im Punkt I. 2.6 Technische Infrastruktur ergänzt.</p> <p>Der Belang wird berücksichtigt. Gemäß Stellungnahme des bezirklichen SGA ist die langfristige Sicherung des Flurstücks 44 zur öffentlichen Erschließung nicht erforderlich sofern die Erschließung der Flurstücke 402,417 und 45 gesichert ist. Gegen eine Veräußerung des Flurstückes 44 an die Eigentümer der benannten Flächen bestehen keine Bedenken. Es ist jedoch die grundbuchliche Sicherung von entsprechenden Rechten der Leitungsverwaltungen erforderlich. Eine öffentlich-rechtliche Sicherung ist nicht erforderlich, da der Kanal dann nur noch private Fläche entwässert.</p>
8.6		<p>Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.</p> <p>Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder –rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt.</p> <p>Grundsätzlich geht der Bezirk in Übereinstimmung mit dem LaPro von einer dezentralen Versickerung auf dem Grundstück aus.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist die Erarbeitung eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung mit dieser Zielstellung erforderlich insbesondere unter Berücksichtigung der hier geplanten hohen Verdichtung, der Bodenverhältnisse, der Höhenentwicklung im Gelände, der Auswirkungen</p>

		<p>lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen. Der vorhandene Regenwasserkanal in der Chemnitzer Straße steht für die Ableitung des Regenwassers von den privaten Grundstücksflächen nicht zur Verfügung. Im Rahmen des Bebauungsplanes sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden.</p> <p>Es ist geplant, die Chemnitzer Straße zu verbreitern und die Mosbacher Straße auszubauen. Für geplante öffentlich gewidmete Straßen sind im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Je nach Straßenprofil ist im Regelfall ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen Breite von 3,00 m erforderlich.</p> <p>Die vorhandenen Anlagen der BWB im Bereich Mosbacher Straße, welche derzeit noch keine öffentliche Verkehrsfläche ist, sind leitungsrechtlich gesichert. Inwieweit sich Baumaßnahmen durch einen grundhaften Straßenbau ergeben, kann erst auf der Grundlage von konkreten Straßenausbauplänen ermittelt werden.</p> <p>Auch im Bereich Alt-Biesdorf / Alt-Kaulsdorf liegen leitungsrechtlich gesicherte Anlagen der BWB. Der vorhandene Regenwasserkanal in der Chemnitzer Straße steht für die Ableitung des Regenwassers von den privaten Grundstücksflächen nicht zur Verfügung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.</p>	<p>der Wasserschutzzone und der Vermeidung von Stress für die Wuhle. Im B-Plan sind Festsetzungen entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens vorzusehen.</p> <p>Im weiteren Verfahren sind die Anforderungen an den Straßenraum und deren Umsetzbarkeit zu prüfen.</p> <p>Es erfolgen dazu ein Hinweis in der Begründung und die Weiterleitung der Information an den Bauträger.</p>
--	--	--	--

8.7		<p>Das Gelände liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999, § 8 Schutz der Zone III A sowie das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten“ sind einzuhalten. In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt II.2.1.6 wurden die Vorschriften aus der Wasserschutzgebietsverordnung aufgeführt. Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass unter § 8 Abs. 2 Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide / Kaulsdorf der Betreiber der Abwasseranlagen nach Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderungen wiederkehrend alle 10 Jahre eine Dichtheitsprüfung durch Sachverständige auf seine Kosten durchführen lassen muss.</p> <p>Weiterhin sind in Schutzzone III A zu beachten, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie mit Stoffen, die wasser-gefährdende Stoffe enthalten (wie z. B. Heizöl, Diesel, Benzin usw.) verboten ist, sofern nicht zusätzliche Maßnahmen getroffen werden, • Stellflächen für Kraftfahrzeuge wasserundurchlässig hergestellt werden müssen, • Bohrungen und sonstige Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser verboten sind, • die Abgabe von Wärme und Kondenswasser in den Untergrund sowie die Nutzung von Erdwärme verboten sind, • Maßnahmen wie größere Bodenversiegelungen, die eine wesentliche Behinderung der Grundwasserneubildung zur Folge haben, verboten sind. <p>Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klima Abt. II D 1 (Wasserschutzgebiete) muss mit einbezogen werden. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt die Ergänzung der Begründung.</p>
-----	--	---	--

9	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. <p>Für den Bereich Reinigung im Zusammenhang mit der Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Im Bereich privater Verkehrsflächen und Grundstücksbereiche sind die Hinweise zu berücksichtigen, es erfolgt die Weiterleitung der Hinweise an die Bauträger.</p>
10	IHK	<p>Für die weiteren Planungen ist es unerlässlich den Fortbestand der sich im Plangebiet befindenden Gewerbebetriebe zu sichern, indem die betroffenen Betriebe auf der Suche nach Ersatzflächen aktiv unterstützt werden.</p> <p>Falls Ersatzflächen im weiteren Verfahren nicht gefunden bzw. angeboten werden können steht die IHK dem Planungsvorhaben zur Entwicklung eines Wohnquartiers am Standort kritisch gegenüber.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedeutung von Gewerbeflächen im Sinne des Erhalts von ausgewogenen Wirtschaftsstrukturen insbesondere auch der Erhalt von Handwerksbetrieben, die auch Dienstleistungen für das angrenzende Siedlungsgebiet übernehmen, ist dem Bezirk bewusst. Bei den gewerblich genutzten Grundstücksflächen handelt es sich um private Grundstücke, d.h. Nutzungs- oder Mietverträge sind privatrechtlich. Die im Bebauungsplan formulierten Planungsziele bieten unter Berücksichtigung einer nachhaltigen städtebaulichen Neuordnung langfristig die Voraussetzungen für die Unterbringung gewerblicher Betriebe, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören. Der öffentliche Belang der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum hat gegenüber einer Erweiterung von Flächen für Gewerbebetriebe in diesem B-Plan jedoch Priorität. Somit ist die Konzentration für eine gewerbliche Nutzung entlang der Chemnitzer Straße vorgesehen. Im Einzelnen ist das Bezirksamt, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, bemüht bei konkreten Einzelanfragen die Verfügbarkeit von landeseigenen Flächen für eine gewerbliche</p>

			Nutzung zu prüfen.
11	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & CoKG	<p>Die Versorgung des Plangebietes ist durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen.</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,50m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung von 1,50 m, dem Mindestabstand, sind nur flachwurzeln Bäume einzupflanzen unter Einhaltung der vorgeschriebenen Anforderungen an Pflanzgruben.</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Leitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 2 m, in dem keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt. Der überwiegende Bereich dieser Leitung befindet sich im Bereich Chemnitzer Straße innerhalb der Flächen, die im B-Plan entsprechend bestehender Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.</p> <p>Entlang der Straße B1/5 verläuft diese Leitung auf Flächen privater Eigentümer. Es erfolgt die Aufnahme der Information als Ergänzung der Begründung zur Information der Eigentümer. Im weiteren Verfahren ist geplant für diese Flächen außerhalb der Baugrenze den Ausschluss von Nebenanlagen festzusetzen.</p>
12.1	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IB	<p>Entwicklung aus dem FNP: Mit dem Planentwurf ist eine Überschreitung der Dichtestufen des FNP GFZ und GRZ, insbesondere im Bereich Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung vorgesehen. Die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Überschreitung in der Begründung ist bzgl. der Umsetzung der</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt. Gegen die Führung der übergeordneten Grünverbindung im Bereich Mosbacher Straße bestehen seitens der Senatsverwaltung keine Bedenken. Nach Rücksprache mit der zuständigen Senatsverwaltung ist zur Darstellung der Entwickelbarkeit aus dem FNP die Ergänzung der</p>

		<p>übergeordneten Grünverbindung in West-Ost-Richtung nicht hinreichend dargelegt. Der auf S. 48 der Begründung erwähnte hohe Grünanteil in der Mosbacher Straße ist unbefriedigend. Zur Umsetzung der Intention des FNP die Grünräume zu vernetzen sollten konkrete Festsetzungen getroffen werden.</p>	<p>Begründung ausreichend. Insbesondere sind Aussagen zur Funktion des Straßenraumes in diesem Bereich zu treffen. Angeregt wurde die Darlegung, wie die Begrünung im Straßenraum sichergestellt werden soll. Aufgrund der Breite des festzusetzenden Straßenraumes in der Mosbacher Straße sowie des Ausschluss der Nutzung für den Autoverkehr über die Wuhle-Brücke ist der Anschluss an die übergeordnete Wegeverbindung entlang der Wuhle gewährleistet. Damit ist die Funktion der Vernetzung im Sinne des FNP sichergestellt.</p>
12.2		<p>Auf der Grundlage der Steuerungsgrundsätze des StEP Zentren 3 (Kap.2.3)sowie des bezirklichen Zentrenkonzeptes wird es als erforderlich eingeschätzt, im geplanten MI die künftige Einzelhandelsnutzung durch Feinsteuerung gem. § 1 Abs.4 bis Abs. 10 BauNVO näher zu bestimmen (z.B. Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten, ausnahmsweise Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten).</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden in Abstimmung mit SenStadtWohn IA für die Flächen des Mischgebietes im Sinne des Erhalts zentraler Versorgungsbereiche textliche Festsetzungen getroffen, die in Übereinstimmung mit dem bezirklichen Zentrenkonzept Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beinhalten. Neben der ausnahmsweisen Zulässigkeit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist beabsichtigt im Plangebiet die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Marktes mit zoologischem Bedarf zu prüfen. Damit soll dem Aspekt Rechnung getragen werden, dass der im Bestand vorhandene „Fressnapf“ auch bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes neu errichtet werden könnte ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche zu erzeugen.</p>

13.1	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung V Tiefbau	<p>Abt. V PW (Projektbereich Wasser):</p> <p>Grundsätzlich wurden keine Einwände geäußert, wenn folgende Punkte eingehalten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SenUVK II B2 als Verfasser der VMP hat keinen Einwand. • SenUVK V OW –Gewässerunterhaltung – wird beteiligt. • Ziele des B-Planes dürfen künftigen Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur und der Abflussverhältnisse in der Wuhle nicht entgegenstehen. <p>Umweltprüfung:</p> <p>Bezogen auf das Schutzgut Wasser wird den im Umweltbericht für die Wuhle getroffenen Einschätzungen gefolgt. Die Erhaltung eines Gewässerrandstreifens ohne Bebauung als Entwicklungs- und Pufferraum wird begrüßt. Die Minderung / Vermeidung diffuser Stoffeinträge aus dem B-Plan Bereich in die Wuhle ist durch für die Planungsebene geeignete Maßnahmen zu fördern.</p> <p>Soweit Einleitungsbauwerke vom B-Plan Bereich in die Wuhle zur Entwässerung vorgesehen sind, sind diese mit einer Folgeverpflichtung zu versehen. Der Betreiber soll beim Wuhleausbau die Kosten des eventuellen Einleitungsumbaus übernehmen oder die Einleitung auf seine Kosten umbauen und die Einleitung damit den neuen Bedingungen anpassen.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan steht den Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur nicht entgegen. Die Sicherung der Flächen der kleingärtnerischen Nutzung entlang der Wuhle erfolgt im Sinne der Stärkung des übergeordneten Grünzuges und gewährleistet die Einhaltung eines großen Abstandes der Wuhle zu neuen baulichen Anlagen.</p> <p>s. Pkt.8.6</p> <p>Grundsätzlich geht der Bezirk davon aus, dass eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst erfolgt ggf. auch unter Berücksichtigung getroffener Festsetzungen. Sollte dies im Ergebnis der zu beauftragenden Gutachten nicht möglich sein, werden die hier getroffenen Aussagen mit dem Bebauungsplan und ggf. im städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.</p>
------	---	---	--

13.2		<p>Abt. V OI (Objektmanagement Ingenieurbauwerke):</p> <p>Folgende Forderungen wurden als Träger der Straßenbaulast der Frankfurter Brücke erhoben:</p> <p>Es ist die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Instandhaltungsrecht im WA1-Gebiet neben und hinter der Frankfurter Brücke als zeichnerische und textliche Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen. Die Größe ergibt sich aus dem allseitig freizuhaltenden Abstand von 5 m ab Brückenaußenkanten.</p>	<p>Wenn die Böschungsbereiche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, kann nach Rücksprache mit der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung SenUVK, IVB, auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Instandsetzungsrechten verzichtet werden. s. Pkt.14.4</p>
13.3		<p>Tiefgaragen und Tiefgeschosse sind im WA1 Gebiet auszuschließen. Die textliche Festsetzung Nr.4 ist zu überarbeiten, die Begründung auf den Seiten 54 und 59 ist anzupassen.</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt. Im weiteren Verfahren erfolgt die Konkretisierung der Festsetzungen zum Ausschluss von Tiefgaragen im WA1 im Sinne der Gewährleistung der Sicherung des Brückenbauwerkes.</p>
13.4		<p>Für die Frankfurter und die Mosbacher Brücke ist vom Vorhabenträger/Eigentümer des WA2-Gebietes eine bautechnische Beweissicherung durchzuführen, welche den Bauwerkszustand vor Baubeginn und nach Abschluss der Baumaßnahmen dokumentiert. Die Rahmenbedingungen für die bautechnische Beweissicherung sind mit Sen UVK, V OI im Vorfeld zu vereinbaren, der Baubeginn innerhalb des WA2-Gebietes darf nicht ohne deren schriftliche Zustimmung erfolgen.</p> <p>Bei Vorliegen der Planung für Hochbauten und deren Baubehelfe im WA1-Gebiet ist eine Setzungsprognose eines Bausachverständigen</p> <p>für die Frankfurter Brücke an Sen UVK, V OI zu übergeben zur Festlegung der notwendigen geodätischen Beweissicherung. Es erfolgt die Festlegung, ob die Verträglichkeit der prognostizierten Setzungen in statischer Hinsicht zu</p>	<p>Es erfolgt die Information des Vorhaben/Eigentümers über die erforderliche Nachweispflicht.</p>

		<p>überprüfen ist.</p> <p>Schäden am Brückenbauwerk, welche im Rahmen des Baubetriebs entstehen würden, könnten anhand der bautechnischen und der geodätischen Beweissicherung dem Vorhabenträger/ Eigentümer als Verursacher zugeordnet werden.</p> <p>Das Konzept für die bautechnische und geodätische Beweissicherung in Bezug auf Maßnahmen im WA 1 Gebiet ist mit SenUVK, V OI zu vereinbaren. Der Baubeginn darf nicht ohne deren schriftliche Zustimmung erfolgen.</p>	
13.5		<p>Die Formulierung der Begründung in Nr. IV.4, S.66 „...ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich, um ...die Möglichkeit für eine öffentlich rechtliche Erschließung zu sichern...“ ist zu ändern, da es um eine privatrechtliche Erschließung geht. Geh- Fahr- und Leitungsrechte auf Grundstücken Dritter unterliegen dem Privatrecht. Mit der Festsetzung einer Belastung im B-Plan wird noch kein Benutzungsrecht geschaffen. Durch den festgesetzten B-Plan wird eine Rechtsgrundlage für die (nachfolgende und nicht zu vergessene) Eintragung im Grundbuch geschaffen.</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird im Zusammenhang mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach dem Berliner Model der kooperativen Baulandentwicklung die Aufnahme von Formulierungen geprüft, die aufgrund von Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger die Umsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sicherstellen.</p>
14.1	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B	<p>Zum Bebauungsplan wurden in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird derzeit unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aktualisierungen werden im Begründungstext vorgenommen.</p>

14.2		<p>Für Aussagen zu den maßgeblichen Schallpegeln ist insbesondere auch eine Einschätzung zur zukünftigen Verkehrsbelastung auf dem Straßenzug Alt-Biesdorf- Alt-Kaulsdorf sowie in der Chemnitzer Straße /Am Niederfeld notwendig. Prognosezahlen für 2030 werden von SenUVK, Referat IV A zur Verfügung gestellt.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens sind verkehrliche Auswirkungen der geplanten Bebauung aufzuzeigen. Aussagen zur Erschließung des Vorhabens über die Chemnitzer Straße sowie die Verkehrsorganisation der geplanten Einmündung auf Höhe des Knotenpunktes Chemnitzer Straße/Am Niederfeld sind zu treffen.</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Es wird ein Gutachten beauftragt. Das Ergebnis ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p>
14.3		<p>Die Feststellung, dass das Plangebiet gut an den ÖPNV angeschlossen ist, ist durch konkrete Angaben zu belegen (z.B. Entfernungsangabe zu Bahnhöfen). Die eher größere Entfernung (> 1km) zu S- und U-Bahn-Station sowie ein 20 Minuten Takt der Buslinie wird als durchschnittliche Anbindung eingeschätzt.</p>	<p>Es erfolgt die Konkretisierung des Begründungstextes.</p>
14.4		<p>Zur Straßenbegrenzungslinie der B1/5 (Alt Kaulsdorf) sollte ab Brücke über die Wuhle auch der Böschungsbereich einschließlich Baumstreifen als Bestandteile des Straßenquerschnittes mit in die Ausweisung der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen aufgenommen werden. Sie sind gem. BerlStrG Bestandteil der Straße.</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Entsprechend Stellungnahme des zuständigen Fachamtes ist in Abstimmung mit SenUVK die Festsetzung der Böschungsbereiche bis zum Böschungsfuß als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan innerhalb der Flurstücke 8048, 700 und 701 ausreichend. Im weiteren Verfahren erfolgt die Änderung der geplanten Straßenbegrenzungslinie.</p>
15	Senatsverwaltung für Finanzen, ID	<p>Gegen die Planung wurden im Grundsatz keine Bedenken geäußert.</p> <p>Angemerkt wurde, dass die Schlussfolgerungen zum Folgebedarf an sozialer Infrastruktur (Kita-</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im weiteren Verfahren erfolgt die Ergänzung der Aussagen zur Versorgungssituation mit sozialer</p>

		<p>Grundschulplätze) mit der Senatsverwaltung Bildung, Jugend und Familie abzustimmen sind.</p> <p>Hingewiesen wurde auf die erforderliche Berücksichtigung des Sachverhalts der derzeitigen Erarbeitung des Landesentwicklungsplanes für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der nach seiner Festsetzung den LEP B-B ablösen soll.</p>	<p>Infrastruktur des Plangebietes.</p> <p>Im weiteren Verfahren erfolgt die Anpassung der Formulierung im Pkt. 3 Planerische Ausgangssituation der Begründung zum Bebauungsplan.</p>
16	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, ID	<p>Es wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet der Grundschulplanungsregion Biesdorf (7) zugeordnet ist. Dort wurde im Monitoring-Verfahren 2018 ein kurz-, mittel- und langfristiges Defizit von 2 Zügen bei Berücksichtigung von bekannten nachfrageerhöhenden Wohnungsbauvorhaben prognostiziert. Derzeitig und zum lt. WoFIS geplanten Fertigstellungszeitraum des Wohnungsbaustandortes 2023 sind die vorhandenen Grundschulkapazitäten nicht auskömmlich.</p> <p>Es bestehen daher grundsätzlich Einwände gegen die Planungen, solange eine bedarfsgerechte zeitlich und quantitativ- Versorgung mit Schulplätzen nicht gesichert werden kann.</p> <p>Das für die angrenzende Region Kaulsdorf (8) erwartete Defizit von 1,6 Zügen wird sich mittel- langfristig durch kapazitätserweiternde Maßnahmen der F. Achard GS ausgleichen. Ein Neuzuschnitt der Grundschulplanungsregion/Einschulungsbereiche obliegt dem zuständigen bezirklichen Schulamt.</p> <p>In der Begründung ist – einschließlich erforderlicher temporärer organisatorischer und baulicher Überbrückungsmaßnahmen – ein konkreter Bedarfsdeckungsnachweis (kurz-, mittel- und langfristig) belastbar nachzuweisen, aufgrund der</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird in Vorbereitung des städtebaulichen Vertrages für die Grundschulversorgung der Bedarfsdeckungsnachweis für das Plangebiet durch das bezirkliche Schulamt zu führen sein. Für die Zuordnung des Plangebietes zur Grundschulplanungsregion Kaulsdorf wäre die Änderung des Einschulungsbereiches/Grundschulplanungsregion durch den Bezirk erforderlich. Im weiteren Verfahren ist dies durch das Fachamt zu prüfen.</p> <p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nach Aussage des Fachamtes, zum geplanten Fertigstellungszeitpunkt der Wohnungsbaumaßnahme 2023/2024 die Versorgung im Grundschulbereich in den angrenzenden Schulregionen unter Berücksichtigung von zu realisierenden Erweiterungs- und Neubauvorhaben nicht sichergestellt. Als Zwischenlösung wird ein Schulbusbetrieb zu Standorten im Bezirk erforderlich werden, die freie Kapazitäten aufweisen.</p>

		gesetzlichen Pflicht zur Schulversorgung.	
17.1	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle	<p>Es wird das Planungsziel unterstützt und auf die aktuelle Leitlinie des Berliner Modells hingewiesen sowie die Anpassung der Erläuterungen auf S.11 der Begründung zu Inhalten des Modells angeregt.</p> <p>Als Grundlage für die nachvollziehbare Ermittlung der sozialen Folgebedarfe sind zur Geschossfläche Wohnen im weiteren Verfahren Aussagen zu treffen.</p> <p>Prüfung und Nachweis der Deckung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an Grundschul- und Kitaplätzen auf vorgegebenen Formblättern sind notwendig.</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt. Es erfolgt die Ergänzung der Begründung.</p> <p>Dieser Anregung wird in Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages gefolgt.</p>
17.2		Es wurde um die Zusendung der Grundzustimmung gebeten und um Übersendung der Entwürfe des städtebaulichen Vertrages vor Unterzeichnung (vgl. AV Unterrichtung Abschnitt II Nr.5 Spiegelstrich 5)	Dieser Belang wird in Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages berücksichtigt.
18	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IC	Es wurden keine Anmerkungen geäußert und um eine Einbindung bei Vorliegen eines schalltechnischen Gutachtens gebeten.	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Das Planungsgebiet wird durch Verkehrslärm (insbesondere Alt-Kaulsdorf und Chemnitzer Straße) geprägt. Die geplanten Festsetzungen des B-Planes müssen auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf den Flächen WA und MI sichern.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird die schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Lärmsituation durch Verkehr erfolgen und ggf. weitere Festsetzungen vorgesehen.</p>
19	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D	<p>Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsziele geäußert.</p> <p>Es besteht weiterer Klärungsbedarf im Hinblick auf</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt.</p> <p>Im weiteren Verfahren erfolgt die Erarbeitung eines Regenwasserentwässerungskonzeptes. Die</p>

		<p>die Niederschlagsentwässerung.</p> <p>Bis zum Vorliegen eines mit der Wasserbehörde abgestimmten Entwässerungskonzeptes ist die Entwässerung des Plangebietes nicht gesichert. Erforderliche textliche Festsetzungen sind zu formulieren.</p> <p>Die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin sind einzuhalten.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist.</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen sind.</p> <p>Hinweise zur Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes wurden erteilt.</p>	<p>erteilten Hinweise werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.</p>
--	--	--	---

