

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.05.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 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 24.03.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0924/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. 0924/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 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. 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:

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

1. Wesentlicher Inhalt der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes 10-86 „Chemnitzer Straße/Alt-Kaulsdorf“ besteht in der Sicherung von Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes, die die räumlichen Rahmenbedingungen, wie die Lage an der Wuhle und der B 1/5, berücksichtigen und gleichzeitig dem Belang des Eigentümers nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen entgegenkommen. Hierbei sind die Möglichkeiten für den weitestgehenden Erhalt bestehender gewerblicher Nutzungen zu berücksichtigen. Entlang der Wuhle sollen außerdem die im Bestand als Kleingärten genutzten Flächen planungsrechtlich als private Dauerkleingärten gesichert werden. Damit soll die Funktion der übergeordneten Grünverbindung gemäß FNP Berlin gestärkt werden.

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.

Auf der Grundlage des mit dem Bezirk abgestimmten städtebaulichen Konzeptes des Büros „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 dem 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. Der Bebauungsplan soll hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Außerdem besteht die Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen im Bereich der Chemnitzer Straße als Voraussetzung einer langfristig gesicherten Erschließung des Ortsteils Kaulsdorf unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verdichtung entsprechend FNP Berlin. 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 27.09.2019 die Bitte um Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Resultierend aus dieser Information gingen Stellungnahmen ein.

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

3.1 Soziale Infrastruktur

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle

- *In Ihrer Stellungnahme wurde auf die notwendige Ermittlung der Bedarfe an Grundschul- und Kitaplätzen auf vorgegebenen Formblättern hingewiesen.*

Nach Aussage der bezirklichen Fachämter ist zum gegenwärtigen Planungsstand unter Berücksichtigung der für die Ermittlung der Bedarfe an Grundschul- und Kitaplätzen vorgegebenen Formblätter sowohl die Grundschulversorgung als auch die Versorgung des Plangebietes mit Kitaplätzen über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen nicht möglich.

Das bestehende Defizit erfordert den Nachweis zur Deckung des notwendigen Bedarfes. Dies betrifft sowohl den Bedarf nach geltendem Planungsrecht als auch den planbedingten Mehrbedarf.

Im weiteren Verfahren sind die Bedarfe nach den Grundsätzen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zu ermitteln. Unter Berücksichtigung der Angemessenheit wird eine Bedarfsdeckung für den planbedingten Mehrbedarf durch Verpflichtung des Projektträgers/Investors im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gewährleistet.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, ID

- *Es wurden grundsätzlich Bedenken gegen die Planungen geäußert, solange eine bedarfsgerechte-zeitlich und quantitativ-Versorgungsmöglichkeit mit Schulplätzen in der entsprechenden Grundschulplanungsregion nicht gesichert werden kann. Bei einer Arrondierung der beiden defizitären Grundschulplanungsregionen sollte gewährleistet sein, dass die in der Achard-Grundschule vorgesehene Errichtung eines MEB mit anschließender Bestandserweiterung einschließlich gedeckter und ungedeckter Sportanlagen eine zeitgerechte Deckung dieses Vorhabens sowie die unter Berücksichtigung der aus den umliegenden zusätzlich nachfrageerhöhenden Maßnahmen resultierenden Bedarfe zulässt und der Schulbetrieb ohne die derzeit organisierte Überbrückungsmaßnahme durch Schulbusverkehr gesichert werden kann.*

Die langfristige Versorgung des Planungsgebietes mit Grundschulplätzen sowohl der Bedarf nach § 34 BauGB als auch der planbedingte Mehrbedarf soll durch kapazitätserweiternde Maßnahmen (1,5 Züge) am Standort Achard-Grundschule bei Änderung des Einschulungsbereiches/Grundschulplanungsregion gewährleistet werden. In diesem Zusammenhang ist parallel eine Kapazitätsprüfung der in den angrenzenden Bezirksregionen vorhandenen Schulstandorte erforderlich.

Die finanzielle Beteiligung durch den Vorhabenträger in Höhe der Folgebedarfe ist abschließend im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages zu klären. Es ist geplant den vorgesehenen Mustervertrag zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Die darin vorgesehenen Fristen in

Abhängigkeit von der bezugsfertigen Herstellung von 50 % der im Vertragsgebiet geplanten WE (fünf Jahre) kommen zur Versorgung mit Grundschulplätzen zur Anwendung.

Nach Aussage des Fachamtes wird die Fertigstellung der Erweiterungsmaßnahme Achard-Grundschule nicht vor Juli 2025 in Aussicht gestellt.

Die langfristige Versorgungsmöglichkeit mit Grundschulplätzen gilt nach nochmaliger Prüfung als gesichert. Dennoch kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen werden, dass auf die Organisation von Überbrückungsmaßnahmen (Schulbusverkehr) für einen kurzfristigen Zeitraum verzichtet werden kann.

In Bezug auf die Versorgung des Plangebietes mit Kitaplätzen wurde vom Fachamt darauf hingewiesen, dass sowohl in der Bezirksregion Kaulsdorf als auch in der Bezirksregion Biesdorf die Planung zusätzlicher Standorte, die eine bedarfsgerechte Versorgung gewährleisten können, vorgesehen ist. In Vorbereitung des städtebaulichen Vertrages ist im weiteren Verfahren zu prüfen, welche Einrichtung konkret als realisierbar zur Versorgung des Wohnungsbaustandortes heranzuziehen ist.

3.2 Verkehrsuntersuchung

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B

- *Es wurde auf widersprüchliche Aussagen zum Stellplatzschlüssel in der Verkehrsuntersuchung hingewiesen. Die angenommenen Angaben der Verkehrsuntersuchung zum Modal Split beziehen sich auf die SRV 2008, da für die angegebene Befragung (SrV2013) keine Angaben für die einzelnen Bezirke vorliegen. Die vorliegenden Werte für die äußere Stadt sind heranzuziehen und mit den Werten aus 2008 zu vergleichen.*

Das Gutachten zur Verkehrsuntersuchung wurde hinsichtlich der aufgeführten Werte überprüft. Es erfolgte die Gegenüberstellung der Berichte SrV 2008 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf und SrV 2013 für die äußere Stadt. Die Ermittlungen zum ruhenden Verkehr erfolgten unter Beachtung der Annahmen von Daten für die äußere Stadt (SrV 2013) und mit Hinblick auf die bestehende Qualität der ÖPNV-Anbindung.

Generell gibt es im Land Berlin bis auf Behindertenstellplätze keine Vorschriften für die Herstellung von PKW-Stellplätzen. Der Bebauungsplan setzt keinen Stellplatzschlüssel fest. Die geplanten Nutzungsmaße ermöglichen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes einschließlich der Stellplätze unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Lage.

Mit dem Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung von Flächen zum Ausschluss von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes zur Grüngliederung des Gebietes geplant.

Es erfolgte die Weiterleitung der Stellungnahme an den Vorhabenträger zur erforderlichen Prüfung der Verkehrsuntersuchung und Ausräumung widersprüchlicher Aussagen.

- *Es wurde der Nachweis der Leistungsfähigkeit und verkehrssicheren Führung am Knotenpunkt Chemnitzer Str./Am Niederfeld in der Verkehrsuntersuchung gefordert.*

Dem Belang wurde durch die Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung gefolgt.

Es erfolgen im weiteren Verfahren Ergänzungen des Begründungstextes entsprechend der gutachterlichen Aussagen zum Knotenpunkt Chemnitzer Straße/Am Niederfeld.

Als Voraussetzung für das weitere Verfahren ist im Sinne einer gesicherten Erschließung durch die zuständige Senatsverwaltung zu prüfen, ob zur Sicherung der Funktionsfähigkeit bereits die Planung einer LSA im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen im Plangebiet vor Realisierung der Investitionsmaßnahme der gesamten Chemnitzer Straße erforderlich ist.

Die notwendigen Abstimmungen zur Erschließungsplanung sind mit Sen UVK, IV und dem bezirklichen Fachamt (SGA) in Vorbereitung des Erschließungsvertrages zu führen.

- *Verkehrliche Bedenken gegen den Schleppkurvennachweis wurden geäußert und eine Nachbesserung in der Verkehrsuntersuchung gefordert.*

Durch den Vorhabenträger wurde die Überarbeitung des Schleppkurvennachweises veranlasst. Der Schleppkurvennachweis in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung wurde erstellt.

3.3 öffentliche Verkehrsfläche/Lärmschutz

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IC

- *Es wurde für die Sanierung der Chemnitzer Straße und der Straße Alt-Kaulsdorf die Verwendung lärmarmen Fahrbeläge empfohlen.*

Entsprechend Aussage des Fachamtes wird im Rahmen der Investitionsmaßnahme Chemnitzer Straße die Verwendung von lärmindernden Fahrbelägen angestrebt, sofern fachtechnische oder kostenmäßige Gründe nicht dagegenstehen. Die Festsetzung dieser Maßnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

- *Es sollten Überlegungen zur Bewältigung der Lärmeinwirkungen der Straße Alt-Kaulsdorf im Bereich WA 1 erkennbar sein. Empfohlen wurde die Festsetzung als Mischgebiet ggf. in Verbindung mit einer zeilenartigen Baustruktur bzw. Ergänzung der Begründung.*

Dem Belang wird gefolgt.

Es erfolgte eine nochmalige Überprüfung der Lärmproblematik. Der Empfehlung der Festsetzung der Fläche WA 1 als MI soll jedoch aufgrund der bestehenden Grundstückssituation nicht gefolgt werden. Sowohl die Grundstücksgröße als auch die Erschließungssituation lassen die Unterbringung von mischgebietstypischen Strukturen nicht zu. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan für die Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfolgen unter Berücksichtigung des übergeordneten Grünzuges entlang der Wuhle und sichern somit die bestehende städtebauliche Struktur.

Die bereits vorhandenen Gebäude im WA1 verzeichnen entsprechend gutachterlicher Aussagen bereits im heutigen Zustand Überschreitungen der Orientierungswerte am Tage und in der Nacht.

Die geplanten Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 treffen Regelungen zum baulichen Schallschutz. Damit wird sichergestellt, dass bei einer zukünftigen Bebauung unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ausgeschlossen werden können.

- *Es wurde angeregt die Musterfestsetzung zu baulich verbundenen Außenwohnbereichen zu prüfen, da an der Chemnitzer Straße der Mittelungspegel von 65 dB(A) überschritten wird.*

Dem Belang wird im weiteren Verfahren gefolgt.

3.4 Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Auf der Grundlage der Stellungnahmen im Rahmen der TÖB gemäß § 4 Abs. (1) BauGB wurde für die öffentlichen und privaten Flächen ein Konzept erstellt.

Öffentlichen Flächen

Chemnitzer Straße

Für den nördlichen Abschnitt der Chemnitzer Straße kommt nach Aussage der zuständigen Senatsverwaltung insbesondere auf Grund der verkehrlichen Belastung und der zur Verfügung stehenden Flächen keine Versickerung des Regenwassers über die belebte Oberbodenzone in Frage. Für die Chemnitzer Straße wird auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet und bei einer zu erwartenden Verkehrsbelastung größer 15.000Kfz/d eine semi-dezentrale Behandlungsanlage (z.B. Retentionsbodenfilter) erforderlich.

Aus entwässerungstechnischer Sicht sollte das vorrangige Ziel der komplette Ausbau der Chemnitzer Straße mit einer einzigen Behandlungsanlage im Bereich der Dammheide sein.

Mosbacher Straße

Für die Versickerung des Niederschlagswassers der Mosbacher Straße ist bei einer grundhaften Erneuerung im Seitenbereich ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden von 3,50 m Breite erforderlich.

Privaten Flächen

Gemäß den Abstimmungen mit SenUVK, II D, ist auf der Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzeptes auch für die privaten Grundstücksflächen der Nachweis der Möglichkeit der Beseitigung des Niederschlagswassers erbracht. Der Bebauungsplan sichert mit der textlichen Festsetzung Nr. 19 eine Dachbegrünung.

In den privaten Verkehrsflächen werden unterirdische Stauräume angelegt. Um den Stauraum in den privaten Verkehrsflächen zu verringern, wird der Abfluss aus den Gründachaufbauten gedrosselt und damit das Retentionsvolumen in den Wasserspeicherelementen ausgenutzt.

Die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die geltenden Einleitbeschränkungen können eingehalten werden.

Im weiteren Verfahren sind die dafür erforderlichen Festsetzungen zu formulieren. Um die Gestaltungsfreiheit des Eigentümers hinsichtlich der eventuellen Anwendung von Maßnahmen mit gleicher Wirkung nicht auszuschließen, sollen die Festsetzungen eine entsprechende Öffnung berücksichtigen.

Fazit

Es erfolgen die Konkretisierung des Planungsinhaltes und die Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes sowie die Ergänzung der Begründung unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen.

- Es erfolgt die zusätzliche Aufnahme der textlichen Festsetzung zum Lärmschutz entlang der Chemnitzer Straße und der Straße Alt-Kaulsdorf für mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. Diese Außenbereiche sind nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.
- Es erfolgt die Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm in Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum, der zur Straße Alt-Kaulsdorf oder Chemnitzer Straße orientiert ist.

Nach nochmaliger Prüfung der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes erfolgt darüber hinaus im weiteren Verfahren die Änderung der geplanten Führung des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Benutzerinnen und Benutzer, Besucherinnen und Besucher und Unternehmensträger der Fläche WA1. Ziel ist die Umsetzung dieses Planungszieles an die Umsetzung der Zielstellung der Entwicklung des Plangebietes als Wohnungsbaustandort durch den Vorhabenträger KW Development GmbH zu binden. Damit werden keine zusätzlichen vertraglichen Regelungen mit weiteren Grundstückseigentümern erforderlich. Die Aufnahme von Maßnahmen zur Herstellung der Erschließungsflächen in den Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung von Leitungsrechten wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung privater Belange der Eigentümer nochmals geprüft.

Als nächster Planungsschritt des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die Vorbereitung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB.

Lfd. Nr.	Behörde	Anregung	Abwägung
1	Landesdenkmalamt	<p>Der Bebauungsplan betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Die von der Planung betroffenen Denkmale und Denkmalbereiche sind korrekt in der Begründung benannt.</p> <p>Zur Wahrung des kleinteiligen Charakters von Gesamtanlage und Ensemble wird wie bereits gem. Stellungnahme TÖB § 4 (1) BauGB 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>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Belang wird nicht gefolgt. Maßgeblich für die Errichtung von Neubauten war gem. Aussage der unteren Denkmalbehörde für die maximale Traufhöhe die Gebäudehöhe von Alt-Kaulsdorf 14 unter Berücksichtigung der trennenden Wirkung der B 1/5. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und des privaten Belangs einer wirtschaftlichen Umsetzung des Vorhabens wird auch nach nochmaliger Prüfung eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe nicht vorgenommen. Da die im Bebauungsplan festzusetzende Höhe von 57,0 m ü. NHN ca. der Firsthöhe von Alt-Kaulsdorf 14 entspricht, besteht nicht das städtebauliche Erfordernis der Reduzierung des festzusetzenden Nutzungsmaßes.</p>
2	Gemeinsame Landesplanung	<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Nach Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind grundsätzlich zulässig. Als rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht wurden genannt: LEPro 2007, LEP HR und FNP Das Ziel Z 1.2 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen gemäß Signatur im FNP), hier konkret für die B1/5, ist bei</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt das.</p>

		der weiteren Planung zu beachten.	
3	IT-Dienstleistungszentrum Berlin ITDZ	Es wurden keine Bedenken geäußert.	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Berliner Feuerwehr	<p>Im Plangebiet sind keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternen vorhanden. Bedenken gegen die Planungsabsicht wurden nicht geäußert.</p> <p>Brandschutztechnische Hinweise: Die Bestimmung des Löschwasser-Bedarfes des geplanten Wohngebietes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz. Die Feuerwehr wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgrund zu erwartender Gebäudeklassen im Rahmen des § 2(3) Pkt.4-5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen. Für die Grundstücke ist die Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1 zu gewährleisten.</p> <p>Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben. (Merkblätter „Feuerwehr auf Grundstücken“ und „Brandschutz auf Baustellen“)</p> <p>Befindet sich die Bebauung mehr als 50m von einer öffentlichen Straße entfernt, ist eine Feuerwehrezufahrt zu errichten.</p> <p>Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind gem. § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) die Anforderungen zu beachten.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt die Ergänzung der Begründung (Kap.1.2.6) um die Hinweise.</p>
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-	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Planverfahren betroffen wären.	
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. Aufgrund der geplanten Straßenerweiterungsmaßnahmen ist ein Ersatzstandort für diese Netzstation sowie Sicherung (Dienstbarkeit) zwingend notwendig. Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungsarbeiten 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. Für die Umsetzung des B-Plans ist der Erwerb der Fläche (Flst.416) durch das Land Berlin von den BWB erforderlich. Damit wären die Voraussetzungen für die Umverlegung der Netzstation nach Rücksprache mit dem Leitungsträger gegeben. 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	Gegen die Weiterführung der Planung bestehen keine Bedenken. Es wurde empfohlen die Bewertung des ÖPNV-Angebotes auf der Grundlage der geltenden Gesetze und Fachpläne (Berliner Mobilitätsgesetz, StEP Verkehr, NVP-Berlin) vorzunehmen.	Dem Belang wird gefolgt. Es erfolgt die Ergänzung der Begründung.
8	Berliner Wasserbetriebe (BWB)	Die Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB vom 13.12.2018 hat weiterhin Bestand, die Hinweise zur Regenentwässerung sind zu ersetzen. Im Bebauungsplangebiet befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Derzeitig sind keine Baumaßnahmen der BWB vorgesehen. Im Geltungsbereich befindet sich ein Betriebsgrundstück der BWB (Flurstücke 416, 418 und 420).	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt die Änderung der Begründung gem. Pkt. 8.6. 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 als Voraussetzung für die Sicherung der Flächen als öffentliche Verkehrsfläche zu berücksichtigen.

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. Es erfolgte dazu ein Hinweis in der Begründung (Kap.1.2.6) zur TÖB § 4 (2) BauGB 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. 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 erfolgte dazu ein Hinweis in der Begründung (Kap.1.2.6) zur TÖB § 4 (2) BauGB und die Weiterleitung der Information an den Bauträger. Der Hinweis wurde durch die Festsetzungen des B-Planes zum Verfahrensstand TÖB § 4(2) BauGB bereits berücksichtigt.</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. Es erfolgte dazu bereits ein Hinweis in der Begründung zur Durchführung der TÖB gem. § 4 (2) BauGB 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.</p> <p>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. Die Begründung wurde bereits zur Durchführung der Beteiligung der TÖB gem. § 4 (2) BauGB 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</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt. Grundsätzlich geht der Bezirk in Übereinstimmung mit dem LaPro von einer dezentralen Versickerung auf dem Grundstück aus. Da auf Grund der anstehenden Böden und den geplanten Nutzungsmaßen dies nicht vollumfänglich möglich ist, sind entsprechend dem vorliegendem Entwässerungskonzept weitere Maßnahmen</p>

		<p>–rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Bedingungen vom Hinweisblatt 2 zur Antragstellung „Versickerung von Niederschlagswasser“ der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) zu berücksichtigen. Insbesondere Anlage 3“Bedingungen für die erlaubnispflichtige Versickerung von Niederschlagswasser in Gebieten der Trinkwasserschutzzonen III (A,B).</p> <p>Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Plangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von SenUVK festgelegten maximalen Abflussspende möglich.</p> <p>Im Rahmen des B-Plans sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale RW Bewirtschaftung verortet und festgesetzt werden unter Hinzuziehung eines Fachplaners.</p> <p>Chemnitzer Straße Für die Chemnitzer Straße wird auf Grund der Lage im Wasserschutzgebiet und bei einer zu erwartenden Verkehrsbelastung größer 15.000Kfz/d eine semi-dezentrale Behandlungsanlage (z.B. Retentionsbodenfilter) erforderlich werden. Aus entwässerungstechnischer Sicht sollte das vorrangige Ziel der komplette Ausbau der</p>	<p>erforderlich.</p> <p>Gem.Pkt.17, Stellungnahme SenUVK, IID, ist auf der Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzeptes der Nachweis der Möglichkeit der Beseitigung des Niederschlagswassers erbracht. Der Bebauungsplan sichert mit der textlichen Festsetzung Nr. 19 eine Dachbegrünung. Um den Stauraum in den Verkehrsflächen zu verringern, wird der Abfluss aus den Gründachaufbauten gedrosselt und damit das Retentionsvolumen in den Wasserspeicherelementen ausgenutzt. Im weiteren Verfahren ist eine entsprechende Festsetzung zur Umsetzung der Stauräume in den Verkehrsflächen zu formulieren. Die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die geltenden Einleitbeschränkungen können eingehalten werden. Das Gutachten zeigt, dass die hierfür notwendigen Flächen grundsätzlich innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen. Zur gesicherten Regenwasserbewirtschaftung sind jedoch Festsetzung von Flächen für die Rückstauraum bzw. zur Dachbegrünung erforderlich. Um die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn für die Anwendung von Maßnahmen gleicher Wirkung zu erhalten, soll die Festsetzung eine Öffnungsklausel enthalten.</p> <p>Dem Belang wird gefolgt. Nach Aussage des zuständigen Fachamtes SGA ist der komplette Ausbau der Chemnitzer Straße vorgesehen. Dementsprechend wird in der Planung die semi-dezentrale Behandlungsanlage zu berücksichtigen sein.</p>
--	--	---	---

		<p>Chemnitzer Straße mit einer einzigen Behandlungsanlage im Bereich der Dammheide sein. Für den nördlichen Abschnitt der Chemnitzer Straße wird bei Vorliegen dieser Bedingungen keine Versickerung des RW über die belebte Oberbodenzone in Frage kommen, somit wären die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend.</p> <p>Eine kleinteilige Lösung für den nördlichen Abschnitt Chemnitzer Straße mit einer Behandlungsanlage vor der Wuhle in der Mosbacher Straße käme nur in Frage, wenn der Rest der Chemnitzer Str. nicht ausgebaut wird. Dann wird zur Festsetzung des B-Planes z. B. im Bereich des Parkplatzes für eine unterirdische Anlage (ca.5x25m) die Ausweisung einer Fläche empfohlen, die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.</p> <p>Mosbacher Straße Für die Versickerung des Niederschlagswassers der Mosbacher Straße ist bei einer grundhaften Erneuerung im Seitenbereich ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden von 3,50m Breite erforderlich.</p>	<p>Dieser Belang wird in der weiteren Planung berücksichtigt.</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. Es erfolgte die Ergänzung der Begründung bereits zur Durchführung der Beteiligung der TÖB gem. § 4 (2) BauGB.</p> <p>Aufgrund des geringen Flurabstands zu den in diesem Bereich maßgebenden HGW muss davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers nicht wasserbehördlich erlaubnisfähig ist.</p> <p>Ausgehend von der Grundwassersituation wird daher eine für die Niederschlagswasserentsorgung mittelbare Ableitung über die bestehende Regenwasserkanalisation der Berliner Wasserbetriebe konzeptionell weiterverfolgt. Die wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die geltenden Einleitbeschränkungen können eingehalten werden.</p> <p>Das Gutachten zeigt, dass die hierfür notwendigen Flächen grundsätzlich innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen. Zusätzlich sollen die Festsetzung von Gründächern und die Festsetzung von Stauräumen in den privaten Verkehrsflächen erfolgen. ausgebildet werden.</p>
-----	--	---	---

9	NBB Netzgesellschaft Brandenburg mbH & CoKG Berlin-	<p>Die Versorgung des Plangebietes ist durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gem. § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,50 m 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.</p> <p>Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgte die Ergänzung der Begründung bereits zur Durchführung der Beteiligung der TÖB gem. § 4 (2) BauGB</p> <p>Der Belang wird berücksichtigt.</p> <p>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. Entlang der Straße B 1/5 verläuft diese Leitung auf Flächen privater Eigentümer. Nach Rücksprache mit dem zuständigen Unternehmensträger (Abt. Leitungsrechtsauskunft) sind Festsetzungen im Bebauungsplan 10-86 gem. § 9 Abs. 1 BauGB aufgrund bestehender grundbuchrechtlicher Sicherungen für vorhandene Leitungen nicht erforderlich.</p>
10.1	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IB	<p>Entwicklung aus dem FNP: Es wurde um Ergänzung und Korrektur der Angaben in der Begründung bzgl. der beiderseits der Wuhle dargestellten übergeordneten Grünzuges der Wuhle in Nord-Süd-Richtung gebeten. (S.10, 4.Abs. und S. 68, letzter Absatz)</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.</p>
10.2		<p>Auf die Aktualisierungen des beschlossenen StEP Zentren 2030 am 12.03.2019 und des StEP Wohnen</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt. Es erfolgt die Aktualisierung der Begründung.</p>

		2030 am 20.08.2019 wurde hingewiesen.	
11.1	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung V Tiefbau	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt: V A B1, V D21, V OS 1, V B C, V B B, V B A, V B D, V C, V C B, V C E, V C A, V C C, V C D, V C F</p> <p><u>Stellungnahme SenUVK V B D:</u> 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 B C –Gewässerunterhaltung – wird beteiligt. • Ziele des B-Planes dürfen künftigen Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur und der Abflussverhältnisse in der Wuhle nicht entgegenstehen. <p>Umweltprüfung: 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. 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>Die Beteiligung der Abteilung V B C erfolgte. Von den Beteiligten wurden nur Hinweise der Abteilungen V D und VBD erteilt: 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>

11.2	SenUVK V D 21	<p>Abt. V D 21(Objectmanagement Ingenieurbauwerke): Den Forderungen aus der TÖB § 4(1) BauGB wurde in Planzeichnung und Begründung gefolgt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche an der B1/5 • Ausschluss von Tiefgaragen und Tiefgeschossen im WA1 <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. Es wurde darum gebeten, diese Forderung in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen. Die Rahmenbedingungen für die bautechnische Beweissicherung sind mit Sen UVK, V D 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 für die Frankfurter Brücke an Sen UVK, V D zu übergeben zur Festlegung der notwendigen geodätischen Beweissicherung. Es erfolgt die Festlegung, ob die Verträglichkeit der prognostizierten Setzungen in statischer Hinsicht zu 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 D zu vereinbaren. Der Baubeginn darf nicht ohne deren schriftliche Zustimmung erfolgen.</p>	<p>Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt die Information des Vorhabenträgers/Eigentümers über die erforderliche Nachweispflicht und eine Aufnahme dieses Belangs in den städtebaulichen Vertrag.</p>
------	---------------	---	--

12.1	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B	<p>Zum Bebauungsplan wurden in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht Bedenken Hinweise geäußert: <u>B-Plan Begründung</u> Es ist im Pkt. Verkehrserschließung auf den 2,5km entfernten Regionalbahnhof Mahlsdorf und die Busanbindung zum U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz hinzuweisen. Anbindung des Flughafens ist herauszunehmen, da dies nur mit Umsteigen möglich ist.</p> <p><u>Verkehrsuntersuchung</u> Der auf S.13 angegebene Wert von 0,5 Besuchern/WE pro Tag ist ohne Quellenangabe nicht nachvollziehbar und widerspricht der Angabe von 5% der Einwohnerwege im bewohnerbezogenen Besucherverkehr auf der folgenden Seite. Der zusätzlich durch Privat- und Geschäftsleute verursachte Verkehr beträgt i.d.R. max. ca. 15% des Einwohnerverkehrs (Heft 42, Bosserhoff 2000).</p>	<p>Der Belang wird berücksichtigt. Es erfolgt die Änderung der Begründung (Kap.1.2.5).</p> <p>Es erfolgt die Überarbeitung und Richtigstellung der gutachterlichen Untersuchung zur Verkehrserschließung durch das Büro I.B.S. Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau (31.01.2020) unter Berücksichtigung des bewohnerbezogenen Besucherverkehrs von 15 % des Einwohnerverkehrs.</p>
12.2		Die in der Verkehrsuntersuchung zitierte Verkehrsbelastung aus der Verkehrsstärkenkarte 2014 bezieht sich auf die durchschnittliche werktägl. Verkehrsstärke (DTVw) und ist für die Bemessung der maßgeblichen Schallpegel relevant.	Dem Belang wird gefolgt. Es erfolgt die Berücksichtigung der Verkehrsstärke bei den gutachterlichen Ermittlungen zur Lärmauswirkung durch Verkehrsbelastung.
12.3		<p><u>Stellplatzschlüssel</u> Aussagen zum Stellplatzschlüssel in der Verkehrsuntersuchung sind widersprüchlich (vgl. S.4 und 18) Die angenommenen Angaben der Verkehrsuntersuchung zum Modal Split beziehen sich auf die SRV 2008, da für die angegebene Befragung (SrV2013) keine Angaben für die einzelnen Bezirke vorliegen. Die vorliegenden Werte für die äußere Stadt sind heranzuziehen und mit den Werten aus 2008 zu vergleichen. In der B-Planbegründung geht nicht hervor weshalb</p>	Dem Belang wird gefolgt. Die erforderliche Prüfung der Verkehrsuntersuchung zur Ausräumung widersprüchlicher Aussagen erfolgte durch das I.B.S. Ingenieurbüro für Siedlungswasserwirtschaft und Straßenbau (31.01.2020). Die Ermittlungen zum ruhenden Verkehr erfolgten unter Beachtung der Annahmen von Daten für die äußere Stadt (SrV2013) und mit Hinblick auf die bestehende Qualität der ÖPNV-Anbindung. Generell gibt es im Land Berlin bis auf

		<p>gegenüber dem Stand TÖB § 4 (1) BauGB das angestrebte Verhältnis von 0,5 auf 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit erhöht wurde. Aufgrund der bestehenden ÖPNV Anbindung und der anzustrebenden Stärkung des Umweltverbundes sollte die Kfz-Stellplatzzahl kritisch geprüft werden.</p>	<p>Behindertenstellplätze keine Vorschriften für die Herstellung von PKW Stellplätzen, außer solchen für behinderte Menschen Die Änderung des angestrebten Versorgungsgrades mit Stellplätzen gegenüber dem Planungsstand TÖB § 4(1)BauGB erfolgte aufgrund der Konkretisierung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der besonderen Lage des zu entwickelnden Wohnungsbaustandortes. Stellplätze im angrenzenden Straßenraumes stehen nicht zur Verfügung. Mit dem B-Plan ist aus städtebaulichen Gründen die Festsetzung von Flächen zum Ausschluss von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes zur Grüngliederung des Gebietes geplant.</p>
12.4	SenUVK IV B	<p>In der Verkehrsuntersuchung wird die Leistungsfähigkeit und verkehrssichere Führung am Knotenpunkt Chemnitzer Str./Am Niederfeld nicht thematisiert. Aufgrund der Lage der vom Kreisverkehrsplatz zur Chemnitzer Straße durchgebundenen Wohngebietsstraße im Stauraumbereich des gesamten Knotens und des Versatzes der Straße Am Niederfeld kann es zu Falschfahrten und Konflikten mit Abbiegeströmen kommen. Es ist ein Fiktiventwurf für einen LSA-Knoten Chemnitzer Straße/Am Niederfeld vorzulegen, der die Zu- und Abfahrt Nr.4 als vierten KP-Arm enthält. Die notwendigen Flächenausweisungen und die Leistungsfähigkeit sind hierfür nachzuweisen. Damit werden sowohl eine spätere Signalisierung des Knotens auch aus Verkehrssicherheitsgründen einschl. Fuß- und Radwegführung sowie die ausreichende Flächenvorhaltung durch den B-Plan sichergestellt.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens sind verkehrliche Auswirkungen der geplanten Bebauung aufzuzeigen. Aussagen zur Erschließung des Vorhabens über die</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt. Es wurde eine Ergänzung der gutachterlichen Aussagen zum Knotenpunkt Chemnitzer Straße/Am Niederfeld vorgenommen insbesondere zum Nachweis der Leistungsfähigkeit und zu verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung. Darin ist konkret ein Entwurf zu benötigtem Flächenbedarf unter Berücksichtigung der Sicherung einer langfristigen Erschließungssituation aufzuzeigen. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit ist bereits die Planung einer LSA im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen im Plangebiet vor Realisierung der Investitionsmaßnahme der gesamten Chemnitzer Straße erforderlich. Die notwendigen Abstimmungen zur Erschließungsplanung sind mit Sen UVK, IV und dem bezirklichen Fachamt (SGA) in Vorbereitung des Erschließungsvertrages zu führen.</p>

		Chemnitzer Straße sowie die Verkehrsorganisation der geplanten Einmündung auf Höhe des Knotenpunktes Chemnitzer Straße/Am Niederfeld sind zu treffen.	
12.5	SenUVK IV B	Am Zufahrtbereich des nördlichen Gewerbegebietes an der B1/5 zeigt der Schleppkurvennachweis, dass die Tiefe der Stellplatzanlage einen Liefer-Lkw nicht aufnehmen kann und es zu Behinderungen auf der Fahrbahn kommen kann. Das wird verkehrlich nicht akzeptiert und ist nachzubessern.	Dem Belang wird gefolgt. Es erfolgte die Weiterleitung der eingegangenen Stellungnahme an den Vorhabenträger. Nach Überarbeitung des Gutachtens wurde der Schleppkurvennachweis unter Berücksichtigung geplanter Stellplatzflächen und nach Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt erbracht.
13	Senatsverwaltung für Finanzen, ID	Gegen die Planung wurden im Grundsatz keine Bedenken geäußert. Folgender Hinweis der Haushaltsabteilung wurde bzgl. des Erwerbs von Grundstücken zur Sicherung von Verkehrsflächen erteilt: „Die Maßnahme gilt erst als gesichert, wenn die benötigten Mittel im Haushaltsplan aufgenommen sind. Die Finanzierung ist durch den Bezirk sicherzustellen.“	Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstückserwerbskosten sind Gegenstand der Investitionsmaßnahme Chemnitzer Straße. Eine Berücksichtigung im städtebaulichen Vertrag wird geprüft.
14	Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, ID	Es wurden grundsätzlich Bedenken gegen die Planungen geäußert, solange eine bedarfsgerechte und quantitativ-Versorgungsmöglichkeit mit Schulplätzen in der entsprechenden Grundschulplanungsregion nicht gesichert werden kann. Das Plangebiet ist derzeit der Grundschulplanungsregion Biesdorf (7) zugeordnet, in der lt. Monitoring-Verfahren 2018 von einem Defizit von 1,2 Zügen bei Berücksichtigung von Wofis Standorten bis 1,7 Zügen auszugehen ist. Unter Berücksichtigung verifizierter Wohneinheiten wird i.R. Monitoring 2019 eine Defiziterhöhung auf 2,5-3 Züge prognostiziert.	Dem Belang wird gefolgt. Der Standort des Planungsgebietes ist als zu entwickelnde Wohnbaufläche mit daraus resultierendem Bedarf an Grundschulplätzen im Monitoring Verfahren berücksichtigt. In Vorbereitung des städtebaulichen Vertrages wird für die Grundschulversorgung der Bedarfsdeckungsnachweis für das Plangebiet durch das bezirkliche Schulamt zu führen sein. Entsprechend Aussage des bezirklichen Fachamtes soll die langfristige Versorgung des Planungsgebietes mit Grundschulplätzen durch kapazitätserweiternde Maßnahmen am Standort Achard Grundschule gewährleistet werden.

		<p>Gem. B-Planbegründung wird die Möglichkeit der Deckung der Folgebedarfe durch die Zuordnung am Standort Achard Grundschule dargelegt, der Planungsregion Kaulsdorf, für die gem. Monitoring 2018 die Kapazitäten kurz und mittelfristig ebenfalls nicht auskömmlich sind.</p> <p>Bei einer Arrondierung der beiden defizitären Grundschulplanungsregionen sollte gewährleistet sein, dass die in der Achard-Grundschule vorgesehene Errichtung eines MEB mit anschließender Bestandserweiterung einschließlich gedeckter und ungedeckter Sportanlagen eine zeitgerechte Deckung dieses Vorhabens sowie die unter Berücksichtigung der aus den umliegenden zusätzlich nachfrageerhöhenden Maßnahmen resultierenden Bedarfe zulässt und der Schulbetrieb ohne die derzeit organisierte Überbrückungsmaßnahme durch Schulbusverkehr gesichert werden kann.</p>	<p>Insgesamt ist durch diese Maßnahme eine Kapazitätserweiterung von 1,5 Zügen vorgesehen. Für die Zuordnung des Plangebietes zur Grundschulplanungsregion Kaulsdorf wäre die Änderung des Einschulungsbereiches/Grundschulplanungsregion durch den Bezirk erforderlich. Damit können in der Schulplanungsregion Kaulsdorf die absehbaren Bedarfe aus dem Vorhaben des Plangebietes planerisch abgedeckt werden.</p> <p>Die Sanierung der Achard GS ist eine Investitionsmaßnahme des Bezirkes. Die finanzielle Beteiligung durch den Vorhabenträger in Höhe der Folgebedarfe ist im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Vertrages zu prüfen. Es ist geplant den vorgesehenen Mustervertrag zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung anzuwenden. Die darin vorgesehenen Fristen in Abhängigkeit von der bezugsfertigen Herstellung von 50 Prozent der im Vertragsgebiet geplanten WE (fünf Jahre) kommen zur Versorgung mit Grundschulplätzen zur Anwendung.</p> <p>Nach Aussage des Fachamtes wird die Fertigstellung der Erweiterungsmaßnahme Achard Grundschule nicht vor Juli 2025 in Aussicht gestellt. Die langfristige Versorgungsmöglichkeit dieses Vorhabens mit Grundschulplätzen gilt jedoch in Abstimmung mit der Fachabteilung als gesichert. Dennoch kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht davon ausgegangen werden, dass auf die Organisation von Überbrückungsmaßnahmen (Schulbusverkehr) für einen kurzfristigen Zeitraum verzichtet werden kann.</p>
15.1	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle	<p>Es wird das Planungsziel unterstützt. Auf die aktuelle Leitlinie des Berliner Modells seit dem 1.11.2018 wird hingewiesen.</p> <p>Als Grundlage für die nachvollziehbare Ermittlung der sozialen Folgebedarfe sind zur Geschossfläche</p>	<p>Dem Belang wird gefolgt. Es erfolgt die Richtigstellung der Begründung.</p>

		Wohnen im weiteren Verfahren Aussagen zu treffen. Prüfung und Nachweis der Deckung der durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfe an Grundschul- und Kitaplätzen auf vorgegebenen Formblättern sind notwendig.	Dem Belang wird in Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages gefolgt.
15.2	SenStadtWohn WBL	Die textliche Festsetzung Nr. 12 ist gem. Musterfestsetzung zu überprüfen.	Diesem Belang wird gefolgt. Es erfolgt die Anpassung an die Musterfestsetzung.
15.3		Da das Berliner Modell einen Vertragsabschluss vor öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes vorsieht, ist die Prüfung des Entwurfes durch die WBL gem. AV Unterrichtung Abschnitt II Nr.5 Spiegelstrich 5 entsprechend durchzuführen.	Dieser Belang wird berücksichtigt.
16	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz IC	Neben der erfolgten Prüfung und Abwägung der Errichtung von Lärmschutzwänden als aktive Lärminderungsmaßnahme in der Begründung wurde für die Sanierung der Chemnitzer Straße und der Straße Alt-Kaulsdorf die Verwendung lärmarmen Fahrbahnbeläge empfohlen.	Dem Belang wird gefolgt. Entsprechend Aussage des Fachamtes wird im Rahmen der Investitionsmaßnahme Chemnitzer Straße die Verwendung von lärmindernden Fahrbahnbelägen angestrebt, sofern fachtechnische oder kostenmäßige Gründe nicht dagegen stehen. Die Festsetzung dieser Maßnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
16.1		Es sollten Überlegungen zur Bewältigung der Lärmeinwirkungen der Straße Alt-Kaulsdorf im Bereich WA 1 erkennbar sein. Empfohlen wurde die Festsetzung als Mischgebiet ggf. In Verbindung mit einer zeilenartigen Baustruktur bzw. Ergänzung der Begründung.	Dem Belang wird gefolgt. Die bereits vorhandenen Gebäude im WA1 verzeichnen entsprechend gutachterlicher Aussagen bereits im heutigen Zustand Überschreitungen der Orientierungswerte am Tage und in der Nacht. Die geplanten Festsetzungen Nr.5 und Nr.6 treffen Regelungen zum baulichen Schallschutz. Damit wird sichergestellt, dass unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ausgeschlossen werden können. Die Festsetzung der Fläche WA 1 als MI soll aufgrund der bestehenden Grundstückssituation nicht gefolgt werden. Sowohl die Grundstücksgröße als auch die Erschließungssituation lassen die Unterbringung von mischgebietstypischen

			Strukturen nicht zu. Die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan für die Fläche des allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfolgen unter Berücksichtigung des übergeordneten Grünzuges entlang der Wuhle und sichern somit die bestehende städtebauliche Struktur der offenen Bauweise.
16.2		An der Chemnitzer Straße wird der Mittelungspegel von 65 dB(A) überschritten. Es wird angeregt die Musterfestsetzung zu baulich verbundenen Außenwohnbereichen zu prüfen.	Dem Belang wird gefolgt. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang der Chemnitzer Straße und der Straße Alt Kaulsdorf mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur zu den oben genannten Straßen orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB.
16.3		Maßnahmen zur Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs sind im Bebauungsplan nicht erkennbar. Dies sollte ergänzt werden. Hierzu enthält der Entwurf zur Fortschreibung des Lärmaktionsplanes den Beitrag: „Zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren“.	Dem Belang wird gefolgt. Es erfolgt die Ergänzung der Begründung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Möglichkeit der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrswege innerhalb des Quartiers im Sinne der Ziele des Beitrag: „Zukünftige Mobilität in neuen Stadtquartieren“ des Entwurfs zur Fortschreibung des Lärmaktionsplanes. Als Maßnahme ist nach derzeitigem Planungsstand bei Umsetzung des Baukonzeptes die Konzentration der Stellplätze in Tiefgaragen vom Projektentwickler vorgesehen. Zusätzlich werden mit dem Bebauungsplan Bereiche festgesetzt, die eine Errichtung von Stellplätzen ausschließen. Damit wird die Aufenthaltsqualität innerhalb des

			Wohnstandortes gestärkt. Die dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegende Anordnung von Wohngebietsstraßen dient der inneren Verkehrserschließung und gestaltet sich für eine Durchfahrung des Quartiers durch gebietsfremde Verkehre nicht attraktiv. Da viele Maßnahmen zur Beeinflussung der Mobilität in neuen Quartieren mit Festsetzungen des Bebauungsplanes schwer zu realisieren sind, wird im weiteren Verfahren geprüft, inwieweit hierzu Vereinbarungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages getroffen werden können.
17	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, II D	<p>Auf der Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzeptes ist der Nachweis der Möglichkeit der Beseitigung des Niederschlagswassers erbracht. Sofern die wesentlichen Kerninhalte des Entwässerungskonzeptes im B-Plan festgesetzt und/oder Gegenstand in einem städtebaulichen Vertrag werden, gilt die Entwässerung als gesichert. Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sollte die Wasserschutzgebietsverordnung als Fundstelle bei dem Verweis auf das Wasserschutzgebiet in der Begründung benannt werden. • <u>Punkt 2.1.5 der Begründung</u> <p>Der § 46 Abs. 2 WHG benennt die Voraussetzungen die erfüllt sein müssen, damit das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadhlose Versickerung keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Diese Tatsache wäre insoweit in der Begründung zu berichtigen oder der entsprechende Absatz zu streichen. Darüber hinaus ist eine Rechtsverordnung des Bundes entsprechend § 46 Abs. 2 WHG nicht erlassen. Für das Land Berlin gilt gemäß § 46 Abs. 3 WHG die entsprechende Verordnung über die Erlaubnisfreiheit für das schadhlose Versickern von</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt die Übernahme von Inhalten des Entwässerungskonzeptes in den städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Die empfohlene Formulierung wird übernommen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11.10.1999 (GVBl. S. 567)).</p>

		<p>Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) vom 24. August 2001, zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.04.2016 (GVBl. S. 248). Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung ist jedoch innerhalb der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf nicht anwendbar</p>	
--	--	--	--

