

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 20.08.2020

1. Gegenstand der Vorlage:
1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
 2. Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und
 3. Zustimmung zur Planreife gemäß § 33 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-40 bb vom 28. Januar 2019 für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstücks Allee der Kosmonauten 32B, 32C im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 11.08.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1022/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. 1022/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:**
1. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
 2. Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und
 3. Zustimmung zur formellen und materiellen Planreife gemäß § 33 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-40 bb vom 28. Januar 2019 für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und westlicher Grenze des Grundstücks Allee der Kosmonauten 32B, 32C im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:**
- Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zuzustimmen (Anlagen 1 und 2).
 2. der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zuzustimmen (Anlage 3).
 3. der formellen und materiellen Planreife gemäß § 33 BauGB zuzustimmen (Anlage 4).
 4. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Vorbereitung der Festsetzung 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 Anlagen
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 3 Abs. 2 BauGB,
§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 4a Abs. 3 BauGB,
§ 33 BauGB,
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

D. Begründung:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

1. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 18. Februar 2019 bis einschließlich 18. März 2019 lag der Entwurf zum Bebauungsplan XXI-40bb mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer öffentlich aus. Aus verfahrenstechnischen Gründen wurde die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes bis einschließlich 18. April 2019 verlängert. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 6 vom 8. Februar 2019, S. **1047-1049**, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse in der Berliner Zeitung am 8. Februar 2019 über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung mit dem Hinweis auf die Homepage des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf und der Beteiligungsplattform des Landes Berlin „mein.berlin“ veröffentlicht. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen.

Die Verlängerung der Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 10 vom 7. März 2019, S. 1516-1517, bekannt gemacht. In der Tagespresse der Berliner Zeitung wurde über die Verlängerung der Auslegung am 7. März 2019 informiert.

Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten Zugriffe auf die Internetseite des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf mit den eingestellten Planunterlagen und daraus resultierend sind drei schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

2. Inhalt der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die wesentlichen Planungsziele liegen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und eine mischgebietstypische Nutzung für den Planbereich.

In dem nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes, entlang der Allee der Kosmonauten und der Marzahner Chaussee, ist die Festsetzung als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO beabsichtigt. Der südliche und südwestliche Teil soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt werden.

Innerhalb der Mischgebietsfläche können die vorhandenen mischgebietstypischen nicht störenden Betriebe bestehen bleiben. Wohnnutzung ist in dem geplanten Hochhaus an der Kreuzung Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee sowie in den geplanten Gebäuden entlang der Marzahner Chaussee vorgesehen. Der vorhandene Einzelhandel in der Ecke Marzahner Chaussee / Merler Weg soll in das geplante Gebäude an der Marzahner Chaussee verlagert werden.

Um die Erschließung zu sichern, werden die bestehenden Straßen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee und Merler Weg als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dafür ausgewiesenen Flächen und Tiefgaragen zulässig. Um Schleichverkehr in den Wohnbereichen auszuschließen, wird eine direkte Querung Nord-Süd für den Pkw-Verkehr durch die Festsetzung einer Pflanzfläche ausgeschlossen.

3. Schwerpunkte der Bürgerbeteiligung und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren

Die von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen und vorgetragenen Anregungen

(Anlage 2) werden nachfolgend zu den einzelnen Schwerpunkten zusammenfassend dargestellt.

- *Forderungen nach erneuten Artenschutzuntersuchungen*

Es wurde gefordert, erneute Untersuchungen zum Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und Moorfröschen vorzunehmen.

Auch nach nochmaliger Prüfung des Sachverhaltes ist die Erforderlichkeit erneuter Untersuchungen nicht erkennbar. Da das Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen des faunistischen Gutachtens untersucht wurde, ohne dass Quartiere festgestellt werden konnten, der Geltungsbereich des Bebauungsplans keinen geeigneten Lebensraum für Zauneidechsen oder für Moorfrösche darstellt, und keine veränderten Rahmenbedingungen bestehen, wird die Forderung nicht berücksichtigt.

- *Forderung der Erhöhung des festgesetzten Mindestumfangs von Bäumen von 16 cm auf 18 bzw. 20 cm*

Gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 17, 18 und 22 wird bei Neupflanzungen von Bäumen ein Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt. Es wurde gefordert, den Mindestumfang auf 18 cm oder 20 cm zu erhöhen.

Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB. Bei der Festlegung des Stammumfangs sind ebenfalls die Chancen des Anwachsens zu berücksichtigen. Bei einer geringeren Wuchsstärke kommt der Baum an seinem neuen Standort deutlich besser zurecht. Daher wurde die Forderung nicht berücksichtigt.

- *Forderung, nur standortheimische Arten in die Pflanzliste aufzunehmen*

Es wurde gefordert, nur standortheimische Arten in die Pflanzliste aufzunehmen. Die im Bebauungsplan aufgenommene Pflanzliste stellt eine unverbindliche Empfehlung dar.

Die vorgeschlagenen Pflanzen sind dahingehend ausgewählt worden, um Spielraum für eine Gestaltung zu erlauben. Da es sich bei dem Bebauungsplan um ein rein städtisches Quartier handelt, wird der Einsatz von heimischen Arten nicht als zwingend angesehen. Ein weiterer Gesichtspunkt ist die Auswahl klimaresilienter Pflanzen, die mit einem städtisch geprägten Standort gut zurechtkommen. Daher wurde die Forderung nicht berücksichtigt.

- *Forderung, die festgesetzte Überdeckung der Tiefgaragen von 0,6 m auf 0,8 m zu erhöhen*

Es wurde gefordert, die festgesetzte Überdeckung der Tiefgaragendächer von 0,6 m auf 0,8 m zu erhöhen.

Das Erfordernis ist nicht erkennbar. Entsprechend dem Niederschlagsentwässerungskonzept sind für den Planbereich Flächen auf den Tiefgaragen mit einem mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Erd- und Substrataufbau zur Begrünung gefordert, um eine gärtnerische Gestaltung der Tiefgaragenoberfläche zu ermöglichen. Auch schon ab einer Aufbaustärke von 20 cm kann von einer intensiveren Dachbegrünung gesprochen werden, die einen großen Spielraum für eine Bepflanzung zulässt und die auch ökologisch wertvolle Biotope ermöglicht. Die Tiefgarage sollte so angelegt sein, dass die Oberkante der Erdabdeckung sich der die Höhenlage des sich anschließenden Bereiches (Gehwege /Stellplätze) anpasst und ein relativ homogenes Geländeniveau von unterbauten und nicht unterbauten Grundstücksteilen erreicht werden kann. Die qualifizierte Grüngestaltung oberhalb der Tiefgarage sollte optisch einen Zusammenhang mit den nichtversiegelten Flächen herstellen und die Ableitung des Niederschlagswassers in die nicht unterbauten Grundstücksteile sicherstellen. Zusätzlich sollen im Interesse aller Benutzer, insbesondere von Senioren und Behinderten, zusätzliche Anstiege (Rampen) vermieden werden und dazu ist eine 60 cm Deckung der Tiefgaragendächer ausreichend. Im Rahmen der Abwägung waren alle Belange wie auch der

Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Klimaanpassung sieht der Bebauungsplan weitere Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung vor.

- *Forderung nach einer höheren Bebauung*

Um die Versiegelung des Bodens zu verringern wird gefordert, eine höhere Bebauung als 7 Geschosse zuzulassen.

Mit dem vorliegenden Konzept ist als wesentlicher tragender Belang die Entwicklung eines Wohnquartiers beabsichtigt, das einen homogenen Übergang zwischen angrenzenden Bebauungen schafft und Wohnhöfe ermöglicht, die eine hohe Wohnqualität schaffen. Unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung in der Umgebung, werden im Bebauungsplan entsprechend dem städtebaulichen Konzept Gebäudehöhen zwischen 5 Vollgeschossen im Süden und 15 Vollgeschossen im Norden festgesetzt. Die geplante Bebauung soll dabei zwischen der Wohnbebauung im Süden und der Bebauung entlang der Allee der Kosmonauten einen harmonischen Übergang schaffen. Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus Maßnahmen zur Kompensation der geplanten Versiegelung wie Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und Bepflanzung vor. Daher wird die Forderung nicht berücksichtigt. Nach nochmaliger Prüfung würde eine höhere Geschossigkeit zur Reduzierung der Grundflächenzahl das umzusetzende städtebauliche Konzept und damit die Umsetzung der beabsichtigten, hohen Wohnqualität nicht ermöglichen.

- *Forderung nach mehr Dachbegrünung*

Es wird gefordert, den Anteil an Dachbegrünung im Mischgebiet zu erhöhen und empfohlen, den festgesetzten durchwurzelbaren Bereich von 10 cm auf 15-20 cm zu erhöhen.

Im Niederschlagsentwässerungskonzept zum Bebauungsplan wird im Ergebnis als eine Maßnahme für die Dachflächen der Wohngebäude eine extensive Begrünung von 60 % mit 10 cm Substrataufbau vorgesehen. Dadurch kann das erforderliche Speichervolumen um rd. 30 % reduziert werden.

Der Bebauungsplan fordert **darüber hinaus**, für das Mischgebiet 25 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Da im Mischgebiet auch eine gewerbliche Ansiedlung geplant ist, auf deren Dach diverse Aufbauten notwendig sind, sind die Flächen für die Dachbegrünung sehr eingeschränkt. Als Ausgleich wird für die allgemeinen Wohngebiete ein etwas höherer Anteil an Dachbegrünung als üblich (60 % statt 50 %) festgesetzt. Im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung besteht damit kein Erfordernis, den Flächenanteil zu erhöhen. Auf eine weitere Erhöhung des Flächenanteils soll auch im Sinne der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens verzichtet werden.

Gegen die Ziele des vorliegenden Bebauungsplans sowie das erstellte Konzept zur Niederschlagsentwässerung bestehen aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Im Weiteren ist davon auszugehen, dass eine intensive Dachbegrünung mit einem durchwurzelbaren Aufbau von 20cm einen erhöhten Kostenaufwand bei vergleichbar geringem Nutzen erwarten lässt. Hieraus ergäbe sich keine Resistenz der Dachbegrünung gegenüber extremen Witterungsbedingungen.

Laut dem Konzept zur Entwässerung des Plangebietes der Ingenieurgesellschaft Stadthydrologie mbH -ifs- kann die Entwässerung als gesichert angesehen werden, wenn die für die Niederschlagswasserbehandlung benötigten Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird die Forderung an mehr Dachbegrünung nicht berücksichtigt

- *Forderung zu Fassadenbegrünung*

Es wird empfohlen, Fassadenbegrünungen festzusetzen.

Um die Gestaltungsmöglichkeiten der Fassaden (Anzahl und Platzierung von Fenstern und Balkonen etc.) nicht einzuschränken, wird die Empfehlung nicht berücksichtigt. Die im Niederschlagsentwässerungskonzept berechneten und geforderten Maßnahmen zur Regenwasserbewältigung werden ausreichend umgesetzt und im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß Niederschlagsentwässerungskonzept ist eine Fassadenbegrünung für die Bewältigung der Niederschlagsentwässerung nicht zwingend erforderlich.

- *Forderung nach weniger Dichte*

Um die verkehrstechnischen und sozialen Belange der Bewohner in der Eigenheimsiedlung besser zu berücksichtigen, werden maximal 4 Geschosse und eine maximale Dichte von GFZ 1,2 gefordert.

Aus Gründen des dringenden Bedarfs zur Schaffung von neuem Wohnraum, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der günstigen Lage zum ÖPNV wurde für den Planbereich ein städtebaulicher Entwurf mit einer höheren Dichte als der Einfamilienhausbereiche weiter südlich gewählt. Die geplante Bebauung befindet sich nördlich der vorhandenen Wohnbebauung. Damit wird sichergestellt, dass die Belichtung und Besonnung des Bestands nicht beeinträchtigt wird. Alle gemäß Bauordnung Berlin notwendigen Abstände sind eingehalten. Damit sind auch keine anderen unzumutbaren Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu erwarten. Die Forderungen nach einer geringeren Dichte werden nicht berücksichtigt.

Eine im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführte Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt, dass ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann.

Die interne Erschließung der Baugebiete erfolgt auf privaten Erschließungsflächen, in denen seitlich Stellplätze angeordnet werden sollen. Weitere Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

- *Forderung nach einer Anpassung der Festsetzung zum Einkaufsmarkt*

Die textliche Festsetzung Nr. 4 soll wie folgt angepasst werden: „Im Mischgebiet MI 2 kann ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Geschossfläche von 2.200 m² ausnahmsweise zugelassen werden.“

Um eine wohnungsnah Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) zu sichern, wird die Forderung berücksichtigt.

Die gesamte Nutzfläche des Marktes ist auf EG und OG verteilt (Die Personalräume befinden sich im 1. OG). Die in Anspruch genommene Grundfläche (EG) beträgt 2.033 m². Hierbei ist vor allem auf die Notwendigkeit hinzuweisen, dass auch die Anlieferrampe vollständig in dem Gebäude untergebracht ist und min. 100m² Fläche in Anspruch nimmt.

Grundfläche (EG): 2.033 m²

Geschossfläche(EG+1.OG): 2.154 m²

Verkaufsfläche: 1.270m²

4. Fazit

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Festsetzung über die zulässige Geschossfläche für den Markt korrigiert (TF Nr. 4), um den geplanten Einkaufsmarkt im Sinne der Sicherung der Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich zu ermöglichen.

Im Rahmen der Überarbeitung wurden die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächen am Merler Weg redaktionell korrigiert. Die in der Begründung eingetragene Gesamtgeschossfläche wurde nicht geändert.

Im Übrigen führte das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen nicht zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-40bb.

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Änderungen der Textlichen Festsetzung Nr. 4 sowie der eingetragenen Geschossflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 auf dem Deckblatt vom 23.04.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen.

Im Ergebnis der Abwägung sind keine Änderungen der Grundzüge der Planungen notwendig. Da die Grundstückseigentümer sowie berührte Behörden (hier: Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) von den Änderungen direkt betroffen sind, wird eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 24.04.2020 bis zum 15.05.2020 zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans durchgeführt.

Öffentlichkeit

| | | |
|----|----------------|----|
| 1. | Bürger 1 | 2 |
| 2. | Bürger 2 | 11 |
| 3. | Bürger 3 | 17 |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------|-----------------------------|---|--|
| 1. Bürger 1 | 18.03.2019 / 10/1902a.2/B/5 | <p>Stellungnahme der BLN, des BUND (LV Berlin), des NABU (LV Berlin), der Baumschutzgemeinschaft Berlin, der GRÜNEN LIGA Berlin, der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (LV Berlin), des Naturschutzzentrums Ökowerk Berlin, der NaturFreunde (LV Berlin) und der übrigen BLN-Mitgliedsverbände</p> <p>1. Das Vorkommen von streng geschützten Arten, wie z. B. Zauneidechsen und Fledermäusen, wurde mit nur einer einmaligen Begehung im Artenschutzgutachten ausgeschlossen, obwohl sich das Gelände sehr gut als Zauneidechsenhabitat eignet und eine Bahnstrecke inkl. sonniger Freiflächen in östlicher Richtung nur ca. 100 m entfernt liegt. Demzufolge muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Art im Gebiet befindet und ggf. geeignete Strukturen zum Rückzug und zur Fortpflanzung besiedelt hat. Um einen Verstoß gegen § 44 BNatSchG zu verhindern, muss ein Vorkommen dieser Art nachweislich ausgeschlossen werden. Das geht nur mit entsprechenden fachkundlichen Untersuchungen.</p> | <p>Zu 1: Wird nach nochmaliger Prüfung ohne Berücksichtigung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zauneidechsen: Diese Art benötigt als Lebensraum trockene, warme sowie mit einer schütterten Vegetation bestandene Flächen, die sich bevorzugt entlang sonnenexponierter Saumstrukturen an Waldränder, Hecken oder ähnlichem entlangziehen. Eine weitere Voraussetzung ist das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen für die Eiablage. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung weist der Geltungsbereich, wie dem Biotoptypenplan zu entnehmen ist, neben großflächigen Versiegelungen vor allem Zierrasenflächen aus. Grabbare Flächen, Saumstrukturen oder weitere für diese Art notwendige Rückzugsorte und Versteckmöglichkeiten bietet der Geltungsbereich nicht. Diesbezüglich eignet sich der Geltungsbereich wie im faunistischen Gutachten dargestellt für eine Besiedelung mit Zauneidechsen nicht.</p> <p>Bahnflächen sind ein bevorzugtes Verbindungsbiotop der Zauneidechse. Allerdings wird die in ca. 200 m Entfernung vorbeiführende Bahntrasse durch die stark befahrene Marzahner Chaussee vom Geltungsbereich getrennt. Zudem sind die an den Bahnbereich angrenzenden Flächen bebaut und ebenfalls stark versiegelt. Ein Einwandern der Zauneidechse von der</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|--|---|
| | | <p>2. Das gleiche gilt für andere potentiell vorhandene, streng geschützte Arten, die lt. Unterlagen in der näheren Umgebung vorkommen. Die sanierungsbedürftigen Gebäude auf dem Baugebiet bieten Fledermäusen potentielle Lebensstätten und ein Vorkommen ist wahrscheinlich. So verbringen bspw. Fledermäuse ihre Winterruhe in den Hochhäusern im Allendeviertel in Treptow-Köpenick.</p> <p>3. Lt. Unterlagen erstreckt sich die derzeitige Kernfläche der Zielart Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>) von Süden bis in den Geltungsbereich hinein. Genau an dieser Straßenecke Merler Weg/Marzahner Chaussee befindet sich derzeit die Filiale eines Lebensmitteldiscounters. Auch wenn diese Froschart feuchte Standorte bevorzugt, kann ein Vorkommen dieser streng geschützten Art nicht einfach durch Habitatseinschätzung ausgeschlossen</p> | <p>Bahntrasse kann damit weitestgehend ausgeschlossen werden.</p> <p>Zu 2: Wird im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt. Fledermäuse: Quartiere von Fledermäusen konnten an den Gebäudestrukturen nicht festgestellt werden. Mögliche Quartiere könnten sich in/an den Bestandsgebäuden befinden. Da diese jedoch bis auf die Filiale des Lebensmittelmarktes erhalten bleiben, sind Quartiere nicht betroffen. Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes sind vor einer möglichen Sanierung bzw. Abriss die Gebäude erneut auf das Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten zu untersuchen (s. Umweltbericht Kapitel 2.3). Diese Untersuchung sollte möglichst zeitnah zum Eingriff erfolgen und kann nicht im Verfahren des Bebauungsplanes geregelt werden. Artenschutzrechtliche Vorschriften ergeben sich in Berlin dann u.a. aus der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“ (sogenannte Gebäudebrüterverordnung).</p> <p>Zu 3: Wird nicht berücksichtigt. Moorfrosch: Der Moorfrosch benötigt als Lebensraum feuchte Wiesen, Nieder- und Flachmoore sowie Bruch- und Auenwälder. Die derzeit als Potenzialfläche innerhalb des Geltungsbereiches dargestellte Fläche ist größtenteils versiegelt und lediglich in kleineren Randbereichen bepflanzt (Lidl-Parkplatz). Eine Einwanderung des Moorfrosches könnte von den ca.</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|---|---|
| | | <p>werden, insbesondere da Amphibien durch den starken Rückgang von geeigneten Habitat gezwungen sind auf weniger geeignete Standorte ausweichen. Diese Flächen sind Winterquartier geeignet.</p> <p>4. In der UVP-VP wird auf diese streng geschützte Art und die anderen Arten nach FFH-Richtlinie (Anhang IV) überhaupt nicht eingegangen. Eine Potentialanalyse reicht für die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen einer UVP-VP nicht aus. Das Bundesverwaltungsgericht fordert eine sachgerechte Anwendung der Eingriffsregelung, was bedeutet, dass eine systematische Bestandserfassung durchgeführt werden muss (Urteil vom 14.07.2011 – 9A12.10).</p> <p><i>„Vorkommen besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind darüber hinaus nicht bekannt und können aufgrund der Biotopausstattung auch nicht erwartet werden.“</i> (S.15). Eine UVPG Vorprüfung soll genau das Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten klären, da keine genauen Untersuchungen durchgeführt wurden, ist dies aber nicht möglich. Wie der Gutachter zu seiner Erkenntnis kam, muss nachvollziehbar sein (vgl. § 5 Abs. 3 Satz 2 UVPG). Insbesondere der abzureißende LIDL-Markt muss auf</p> | <p>600 m entfernten Teichen/Feuchtebereichen innerhalb der südöstlich liegenden Bahnschleife erfolgen. Allerdings benötigt der Moorfrosch auch für eine Wanderung geeignete Strukturen wie Gewässerrandstreifen oder Randstreifen extensiver Grünanlagen mit hoher Bodenfeuchte. Diese liegen auf dem Weg zum Geltungsbereich nicht vor. Zudem hätte der Moorfrosch Bahntrassen und die stark befahrene Marzahner Chaussee zu überqueren. Im Steckbrief zur Zielart Moorfrosch wird darauf verwiesen, dass diese Art im rein städtischen Gebiet nicht vorkommt und daher im Plangebiet nicht zu erwarten ist.</p> <p><u>Zu 4: Wird nicht berücksichtigt.</u></p> <p>Bei einer Vorprüfung nach UVGP § 7 handelt es sich gemäß Absatz 1 um eine überschlägliche Prüfung auf die besondere Empfindlichkeit oder die Schutzziele eines Gebietes.</p> <p>Liegen Ergebnisse von Untersuchungen vor, sind diese einzubeziehen. Die vorliegenden Untersuchungen (Fauna und Biotopkartierung) wurden in der Vorprüfung ausgewertet. Der Gutachter, so hat es der Einwender selbst beschrieben, war vor Ort. Am 27. Mai 2016 erfolgte bei warmer und sonniger Witterung eine Begehung des Bebauungsplangebietes. Der Gutachter hat nachvollziehbar dargestellt, dass der Schwerpunkt der Erfassung in der Absuche der vorhandenen Gehölze nach Baumhöhlen und Vogelnestern lag. Auch Gebäude wurden nach dauerhaft geschützten Lebensstätten abgesucht. Weiterhin wurde auf geeignete Lebensräume, Strukturen und Futterpflanzen geachtet, die ein</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|---|--|
| | | <p>Fledermäuse / Lebensstätten untersucht werden, ebenfalls die als „Zierrasen“ bezeichnete Fläche (u.a. Potential für Vögel, Stechimmen, Tagfalter, Zauneidechsen, Heuschrecken uvm.).</p> <p>5. Bezüglich der Textlichen Festsetzung Nr. 17, 18 und 22 fordern wir das Festsetzen eines Baumumfangs der Neupflanzungen auf mindesten 18 besser 20 cm. Die Anpflanzung großkroniger Bäume sollte im Vordergrund stehen, da kleinkronige Bäume (sog. Hochstämme) nur etwa ein Drittel der Leistungen an Sauerstoffproduktion, CO2- und Feinstaubfilterung, Luftkühlung und Regenbindung erreichen.</p> <p>6. Wir begrüßen die Erstellung einer Pflanzliste, diese muss jedoch überarbeitet werden, so dass nur standortheimische Arten gebietseigner Herkunft gepflanzt</p> | <p>Vorkommen weiterer europarechtlich streng geschützter Tierarten möglich erscheinen lassen.</p> <p>Die Einschätzung erfolgte so nach Inaugenscheinnahme, die ein zweifelsfreies Ergebnis gab und deshalb keine weiteren Untersuchungen erforderte. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Baumaßnahmen eine Untersuchung erforderlich bleibt.</p> <p><u>Zu 5:</u> Wird nicht berücksichtigt. Unstrittig ist der dargestellte Sachverhalt, dennoch wird auf die Festsetzung eines größeren Stammumfangs verzichtet, da bei der Festlegung des Stammumfangs ebenfalls die Chancen des Anwachsens zu berücksichtigen sind. Bei einer geringeren Wuchsstärke kommt der Baum an seinem neuen Standort deutlich besser zurecht. Eine Auswahl an groß- und kleinkronigen Bäumen ermöglicht einen großen gestalterischen Freiraum und zudem die Möglichkeit, verschiedenartige Standorte zu bepflanzen. Darüber hinaus bietet das zugrunde liegende städtebauliche Konzept mit einer starken Blockrandbebauung und frei von Bebauung gehaltene Blockinnenbereichen Spielraum für die Anwendung klimawirksamer Maßnahmen, wie z.B. Dachbegrünung, die im Bebauungsplan festgesetzt werden soll.</p> <p><u>Zu 6:</u> Wird nicht berücksichtigt. Die im Bebauungsplan aufgenommene Pflanzliste stellt eine Empfehlung dar.</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|--|---|
| | | <p>werden. In der derzeitigen Pflanzliste (siehe Begründung S. 45 f.) wird der Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), welcher als Neophyt gilt, aufgeführt. Weitere Arten gelten ebenfalls nicht als heimisch: Rot-Ahorn, Rotblühende Roßkastanie, Zürgelbaum, Ginko, Lederhülsenbaum, Amberbaum, Rot-Eiche, Silber-Linde und Resista Ulme. Diese sollten entsprechend von der Liste entfernt werden.</p> <p>7. Bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 19 sollte die Deckung der Tiefgaragendächer auf mindesten 0,8 m festgesetzt werden (statt 0,6 m), so dass dort auch kleine Bäume bzw. größere Sträucher zur Begrünung gepflanzt werden können.</p> | <p>Die vorgeschlagenen Pflanzen sind dahingehend ausgewählt worden, um Spielraum für eine Gestaltung zu erlauben. Da es sich hier um ein rein städtisches Quartier handelt, wird auch nach nochmaliger Prüfung der Einsatz von heimischen Arten nicht als zwingend angesehen. Ein weiterer Gesichtspunkt ist die Auswahl klimaresilienter Pflanzen, die mit einem städtisch geprägten Standort gut zurechtkommen.</p> <p>Zu 7: Wird nicht berücksichtigt. Entsprechend dem Niederschlagsentwässerungskonzept sind für den Planbereich Flächen auf den Tiefgaragen mit einem mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Erd- und Substrataufbau zur Begrünung gefordert, um eine gärtnerische Gestaltung der Tiefgaragenoberfläche zu ermöglichen. Bereits ab einer Aufbaustärke von 20 cm kann von einer intensiveren Dachbegrünung gesprochen werden, die einen großen Spielraum für eine Bepflanzung zulässt und die auch ökologisch wertvolle Biotope ermöglicht. Des Weiteren sollte die Tiefgarage so angelegt sein, dass die Oberkante der Erdabdeckung sich der Höhenlage des sich anschließenden Bereiches (Gehwege/Stellplätze) anpasst und ein relativ homogenes Geländeneiveau von unterbauten und nicht unterbauten Grundstücksteilen erreicht werden kann. Die qualifizierte Grüngestaltung oberhalb der Tiefgarage sollte optisch einen Zusammenhang mit den nichtversiegelten Flächen herstellen und die Ableitung des Niederschlagswassers in die nicht unterbauten Grundstücksteile sicherstellen. Zusätzlich sollen im Interesse aller Benutzer , insbesondere von Senioren und Behinderten,</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|--|--|
| | | <p>8. Unklar und fragwürdig ist, wieso nur Häuser mit 7 Etagen gebaut werden, wo doch die Umgebung durchaus höhere Gebäude möglich macht (Bürogebäude und Gebäude an der Allee der Kosmonauten). Da diese im Norden liegen würden, käme es nicht zur Verschattung der niedrigeren Häuser im Süden und die Gebäude könnten sich trotzdem sehr gut in das Gesamtareal einfügen. Höhere und damit flächeneffiziente Bebauung ist für eine stark wachsende Megastadt wie Berlin essenziell. Es besteht dadurch die Möglichkeit, die Versiegelung von Boden zu verringern. Dies käme dem Wasserhaushalt, Klimaschutz und -anpassung, Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsschutz zugute und eröffnet mehr Möglichkeiten zur Freiraumgestaltung. Bezüglich des sparsamen Umgangs mit Fläche im besiedelten Bereich verweisen wir auf das „Integrierte Umweltprogramm 2030“ des BMUB¹ sowie der Klimaschutzplan 2050² der Bundesregierung, als auch die Europäische Kommission mit ihrem „Fahrplan für ein ressourceneffizientes Europa“³.</p> | <p>zusätzliche Anstiege (Rampen) vermieden werden und dazu ist eine 60 cm Deckung der Tiefgaragendächer ausreichend. Unter Berücksichtigung aller Belange, so auch der wirtschaftlichen Gestaltung des Vorhabens, wird auf die Festsetzung einer höheren Erdüberdeckung verzichtet. Die Begründung wird konkretisiert.</p> <p>Zu 8: Wird nicht berücksichtigt. Eine höhere Geschoßigkeit um die Grundflächenzahl zu reduzieren, würde zwar unstrittig die Versiegelung reduzieren, würde aber nicht das umzusetzende städtebauliche Konzept gewährleisten. Das städtebauliche Konzept stellt bereits das Ergebnis einer umfangreichen Diskussion aller Beteiligten unter Berücksichtigung aller zu berücksichtigenden Belange dar.</p> <p>Der umgebende Bereich des Plangebietes ist sehr heterogen. Südlich des Plangebietes überwiegen 3-, 4- und 6-geschossige Wohnzeilen, nördlich und westlich davon Gewerbe mit 1 bis 10 Geschossen. Im Bebauungsplan werden Gebäudehöhen zwischen 5 Vollgeschossen im Süden und 15 im Norden festgesetzt. Die festgesetzten Höhen berücksichtigen die Höhenentwicklung in der Umgebung und vermitteln zwischen den bestehenden Vorhaben.</p> |

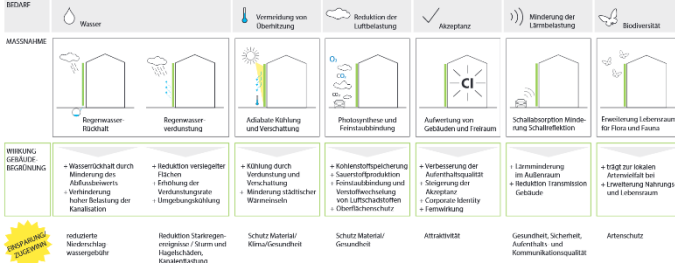
¹<https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/integriertes-umweltprogramm-2030/>

² <https://www.bmu.de/themen/klima-energie/klimaschutz/nationale-klimapolitik/klimaschutzplan-2050/>

³ <https://www.bmu.de/download/europa-will-eine-transformation-der-ressourcennutzung-erreichen/>

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|---|--|
| | | <p>9. Die Geschiebeböden im Plangebiet wurden als nahezu wasserundurchlässig charakterisiert. Aufgrund der geringen Versickerungsrate ist neben der Zwischenspeicherung der Abflüsse auch eine Ableitung ins öffentliche Kanalnetz erforderlich. Auch wenn ein Regenwasserkonzept geplant ist, sollte die wasserspeichernde Wirkung von begrünten Dächern nicht unterschätzt werden. In Mischgebieten sollen die Dächer nur zu 25 % extensiv begrünt werden, warum nicht 60 % wie bei den Wohngebäuden? Der durchwurzelbare Bereich der Dächer soll nur 10 cm betragen. Bei sehr heißen und trockenen Sommern, wie z. B. 2018 erlebt, trocknen Dächer mit geringer Bodenschicht schnell aus und verlieren dadurch ihre Fähigkeit zur Temperaturregulierung und zur Sicherung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse, wenn Kühlung am dringendsten benötigt wird. Wir empfehlen daher einen durchwurzelbaren Bereich von 15-20 cm festzusetzen. Dies erhöht zusätzlich das Wasserrückhaltevermögen der Dächer deutlich.</p> | <p>Die rechnerische GFZ für den Bebauungsplan liegt im Durchschnitt bei 2,4 und damit wesentlich höher als in der Umgebung. Die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden deutlich überschritten. Aus Gründen des dringenden Bedarfs zur Schaffung neuen Wohnraums, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der günstigen Lage zum ÖPNV wird die höhere Dichte als angemessen gesehen. Der Bebauungsplan sieht aus diesem Grund Maßnahmen im Sinne des Umgangs mit Regenwasser auf dem Grundstück und zur Klimaanpassung vor.</p> <p>Zu 9: Wird nicht berücksichtigt. Im Niederschlagsentwässerungskonzept zum Bebauungsplan ist aufgeführt, dass für die Bemessung von Versickerungsanlagen zur Ermittlung der undurchlässigen Fläche A_u die mittleren Abflussbeiwerte c_m nach dem Entwurf zur überarbeiteten DIN 1986-100/A1:2013-11 anzuwenden sind. Im Ergebnis wird eine extensive Dachbegrünung (Aufbaudicke von 10 cm) angenommen. Neben den positiven Effekten der Dachbegrünung für Kleinklima und Ökologie ergeben sich auch wasserwirtschaftliche Vorteile. Der Anteil des Regenwassers, der zum Abfluss kommt, wird gegenüber einem normalen Flachdach abhängig vom Gründachaufbau um 50-70 % reduziert (DWA 2007). Dafür wird die Verdunstung wesentlich gestärkt. Lt. Gutachten wird als eine Maßnahme für die Dachflächen der Wohngebäude eine extensive Begrünung von 60 % mit 10 cm Substrataufbau vorgesehen. Dadurch kann das erforderliche</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|---|--|
| | | <p>10. Wir empfehlen zudem Fassadenbegrünungen festzusetzen. Diese unterstützt die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Lärminderung im Planungsgebiet. Zudem führt Fassadenbegrünung zu einer Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität und bietet zahlreichen gefährdeten Arten potentielle Lebensräume und Nahrungsangebote (siehe Abb.1).</p> | <p>Speichervolumen um rd. 30 % reduziert werden. Der Bebauungsplan fordert darüber hinaus für das Mischgebiet 25 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.</p> <p>Im Mischgebiet ist eine gewerbliche Ansiedlung geplant. Hier sind auf dem Dach diverse Aufbauten notwendig, die Flächen für die Dachbegrünung sehr einschränken. Als Ausgleich wird für die allgemeinen Wohngebiete ein etwas höherer Anteil an Dachbegrünung als üblich (60 % statt 50 %) festgesetzt.</p> <p>Auch bei einem durchwurzelbaren Aufbau von 20 cm ist zu befürchten, dass dieser an einem exponierten Standort wie den Dachflächen bei einer extremen Witterung austrocknet. Bedingt durch den anhaltenden Klimawandel werden deswegen auch extensive Dachbegrünungen neuerdings mit einer Möglichkeit für die Beregnung ausgestattet.</p> <p><u>Zu 10:</u> Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Um die Gestaltungsmöglichkeiten der Fassaden im Sinne der planerischen Zurückhaltung (Anzahl und Platzierung von Fenstern und Balkonen etc.) nicht einzuschränken, wird eine Fassadenbegrünung nicht festgesetzt.</p> <p>Möglich ist diese überdies auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan.</p> <p>Die im Niederschlagsentwässerungskonzept berechneten und geforderten Maßnahmen zur Regenwasserbewältigung werden über das geforderte Maß hinaus umgesetzt und im Bebauungsplan</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|--|--|
| | |  <p>Abb.1 Grafische Darstellung der Vorteile von Fassadenbegrünung⁴</p> <p>Ein Gutachten, im Auftrag des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW 2016 erstellt, kommt zu dem Fazit, dass Fassadenbegrünungen Kosten/Nutzen-Vorteile sowohl für die Stadt als auch für den Eigentümer des begrünten Gebäudes bieten können. Pflege- und Wartungskosten von Fassadenbegrünungen können durch die dargestellten Einsparungen insbesondere bei Neubauten kompensiert werden.⁵</p> <p>11. Der Verzicht auf großflächig verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, sollte textlich festgesetzt werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Wir empfehlen daher die Broschüre: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas“</p> | <p>festgesetzt.</p> <p><u>Zu 11:</u> Wird nicht berücksichtigt. Ein Verzicht auf verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden kann mangels bodenrechtlichen Bezugs innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens nicht festgesetzt werden.</p> |

⁴ Fassade und Pflanze – Potentiale einer neuen Fassadengestaltung 2016 Dipl. Ing. N. Pfoster, http://tuprints.ulb.tu-darmstadt.de/5587/1/Dissertation_Pfoster.pdf

⁵ Gutachten Fassadenbegrünung Gutachten über quartiersorientierte Unterstützungsansätze von Fassadenbegrünungen für das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (MKUNLV) NRW https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/PDFs/klima/gutachten_fassadenbegrueung.pdf

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------|---------------|--|--|
| | | <p>und Licht“, der Schweizerischen Vogelwarte Sempach von 2012⁶.</p> <p>12. In Zeiten des Artenrückgangs, besonders bei Insekten, aber auch zum Schutz der menschlichen Gesundheit sowie im Sinne der Stromersparnis, sollte bei der Beleuchtung des Quartiers darauf geachtet werden, Lichtverschmutzung zu minimieren. Bspw. könnte die Beleuchtungsstärke an die zeitliche Nutzung mittels Dimmungstechnologie angepasst werden. Licht sollte möglichst nur auf die zu beleuchtende Fläche scheinen (Lampenausrichtung, Abschirmung, etc.). Mehr zu umweltgerechter Beleuchtung findet sich auf der Webseite des Sternenpark Schwäbische Alb⁷.</p> <p>13. Abschließend sollte im Anbetracht des Klimawandels und dem Ziel des Landes Berlin, bis 2050 klimaneutral zu werden, die Verwendung energieeffizienter Technologien in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> | <p>Zu 12: Wird nicht berücksichtigt. Die Art der Beleuchtung kann mangels bodenrechtlichen Bezugs innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens nicht festgesetzt werden.</p> <p>Zu 13: Wird nicht berücksichtigt. Die Verwendung klimaeffizienter Technologien kann mangels bodenrechtlichen Bezugs innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens nicht festgesetzt werden.</p> |
| 2. Bürger 2 | 15.03.2019 | <p>1. Bei den verschiedenen Konzeptvarianten haben Sie eine Variante bevorzugt, um möglichst viele WE zu bauen – M. E. ohne genügende Beachtung der Belange des Wohngebiets und der Belange der bestehenden Eigenheimsiedlung.</p> <p>M.E. werden bei der Bebauung mit 640 WE die verkehrs-</p> | <p>Zu 1: Wird berücksichtigt. Aus Gründen des dringenden Bedarfs zur Schaffung von neuem Wohnraum, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der günstigen Lage zum ÖPNV wurde für den Planbereich ein städtebaulicher Entwurf mit einer höheren Dichte als der Einfamilienhausbereiche weiter südlich gewählt.</p> |

⁶ https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_voegel_glas_licht_de.pdf

⁷ <https://www.sternenpark-schwaebische-alb.de/richtig-beleuchten.html>

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|--|--|
| | | technischen u. sozialen Belange der bisher vorhandenen Bürger ohne große Rücksicht missachtet. | <p>Nach den Berechnungsmethoden des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entstehen im Plangebiet ca. 578 Wohnungen. Gegenüber dem bisherigen Baurecht entstehen 219 weitere Wohnungen.</p> <p>Gerade um negative Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung ausschließen zu können, wurde dem Bezirksamt eine verkehrs- und schalltechnische Einschätzung im Rahmen des Abwägungsprozesses zum Bebauungsplan XXI-40bb vorgelegt. Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde festgestellt, dass der Verkehrsablauf an den übergeordneten Knotenpunkten Allee der Kosmonauten/ Beilsteiner Straße und Allee der Kosmonauten/ Marzahner Chaussee durch das Bauvorhaben zusätzlich beeinflusst wird, die Verkehrsanlage jedoch teilweise im Bestand die (theoretische) Kapazitätsgrenze erreichen. In der Untersuchung wurde außerdem aufgezeigt, dass mithilfe einer signaltechnischen Anpassung der Anlagen auf eine veränderte Verkehrssituation reagiert und ein stabiler Verkehrszustand nach den allgemeinen Qualitätsstandard erreicht werden kann. Es wird empfohlen im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens und umliegenden Vorhaben eine begleitende Erhebung der Verkehrssituation (Vorher-Nachher-Untersuchung) durchzuführen, um den tatsächlichen Anpassungsbedarf der Verkehrsanlagen zu ermitteln. Dabei muss die Planung und Bestimmung der verkehrstechnischen Anforderungen gemeinsam mit der Senatsverwaltung (und untergeordneten Verkehrslenkung Berlin) erfolgen.</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|---|---|
| | | <p>2. - soziale Verträglichkeit durch zu hohen Wohnungsbestand missachtet</p> | <p>Verkehrsflächen für den Fußverkehr im Merler Weg und für den Radverkehr der Marzahner Chaussee waren teilweise nicht ausreichend dimensioniert. Dazu sind in Abstimmung mit der Senatsverwaltung Lösungen bzw. Varianten für eine entsprechende Straßenraumgestaltung, einschließlich der Entwässerung, erarbeitet worden.</p> <p>Die soziale Infrastruktur findet ebenfalls Berücksichtigung. Auf dem Grundstück Marzahner Chaussee 118, 120 und 122 wird ein Spielplatz gebaut. Weiterhin wird der Eigentümer eine Kindertagesstätte mit 30 Kitaplätzen errichten.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan basiert auf einem städtebaulichen Entwurf. Hier sind großzügig dimensionierte, grüne Wohnhöfe sowie eine Blockrandbebauung entlang der anliegenden Straßen geplant.</p> <p>Die geplante Bebauung befindet sich nördlich der vorhandenen Wohnbebauung. Damit wird sichergestellt, dass die Belichtung und Besonnung der Bestandsbebauung nicht beeinträchtigt wird. Alle gemäß Bauordnung Berlin notwendigen Abstände sind eingehalten. Damit sind auch keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu erwarten.</p> <p>Durch den geplanten Bau von Wohnungen entsteht ein neuer Bedarf an Kindertagesstätten, Grundschulplätzen und Spielplätzen.</p> <p>Um den Bedarf an Kindertagesstätten zu decken, wird eine neue Kindertagesstätte innerhalb des</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|---|--|
| | | <p>3. - Verkehrsflächen werden nicht genügend bereitgestellt (vorprogrammierte Staus, zu wenige Parkplätze etc.)</p> | <p>Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geplant und im städtebaulichen Vertrag gesichert. Um den Bedarf an Grundschulplätzen zu decken, wird eine Reaktivierung der Grundschule in der Marzahner Chaussee 165 geplant. Ein öffentlicher Spielplatz wird auf dem Grundstück Marzahner Chaussee 118, 120 und 122 geplant. Über das Berliner Modell der Kooperativen Baulandentwicklung wird der Eigentümer zur finanziellen Beteiligung verpflichtet. Den Belangen der sozialen Verträglichkeit wird damit entsprochen.</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird nicht berücksichtigt. Das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen wird im Wesentlichen über die Straßen Marzahner Chaussee und Beilsteiner Straße Richtung Allee der Kosmonauten abgewickelt. Dadurch wird die zusätzliche Belastung der vorhandenen südlichen Wohnbereiche entsprechend gering gehalten.</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung⁸ zeigt, dass am Vormittag weitere Kapazitätsreserven an allen Knotenpunkten vorhanden sind. An den Knotenpunkten Allee der Kosmonauten/Beilsteiner Straße und Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee treten Einschränkungen im Verkehrsablauf auf. Durch Modifikation der Festzeit-Signalzeitenpläne</p> |

⁸ HL Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, „Verkehrsgutachten für ein B-Planverfahren an der Allee der Kosmonauten in Berlin Marzahn-Hellersdorf“, Berlin 23.02.2017 und Stellungnahme Verkehrs- und schalltechnische Einschätzung im Rahmen des Abwägungsprozesses zum B-Plan XXI-40bb an der Allee der Kosmonauten in Berlin Marzahn-Hellersdorf, HL Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 07.12.2018.

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|--|---|
| | | <p>4. - es ist <u>nicht</u> definiert, wie viele Wohnungen für sozial Hilfsbedürftige bereitgestellt werden? (wieviel von den vorgesehenen Wohnungen werden im sozial verträglichen mittleren Segment bereitgestellt?) Bitte keine Hartz IV-Siedlung schaffen! Es sollte wirklich ausgewogen sein.</p> <p>5. - Die neue Bebauung sollte sich städtebaulich möglichst harmonisch in den bestehenden Bestand (EH-Siedlung) einordnen bzw. angegliedert werden. Also bitte keine 6-Geschosser, sondern lediglich 4-Geschosser gemäß Konzeptvariante I (GFZ - 1,2), d. h. ca. 400 WE. Eine Planungsabsicht mit Dichte bis zu einer GFZ von 1,5</p> | <p>kann auch an diesen Knotenpunkten ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden.</p> <p>Um trotz fehlender Stellplatzverordnung im Sinne einer gesicherten Erschließung den Stellplatzanforderungen gerecht werden zu können und die vorhandenen Straßenräume aufzuwerten, werden die Verkehrsflächen der Marzahner Chaussee, des Merler Wegs und der Beilsteiner Straße plangebietsseitig neu geordnet (u.a. Rad- und Fußwege, Regenentwässerung sowie Längsparker). Die interne Erschließung der Baugebiete erfolgt auf privaten Erschließungsflächen, in denen seitlich Stellplätze angeordnet werden sollen. Weitere Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Damit ist mit einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen zu rechnen.</p> <p><u>Zu 4:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mindestens 25 % der errichteten Wohnungen in einem Standard und so kostengünstig zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Diese Regelung wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert.</p> <p><u>Zu 5:</u> Wird nicht berücksichtigt. Aus Gründen des dringenden Bedarfs zur Schaffung von neuem Wohnraum, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der günstigen Lage zum ÖPNV wurde für den Planbereich ein städtebaulicher Entwurf mit einer höheren Dichte als der</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|--|---|
| | | sei an diesem Standort nicht zumutbar. | <p>Einfamilienhausbereiche weiter südlich gewählt. Ziel des Bebauungsplanes war es, unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes, möglichst viele dringend benötigte Wohneinheiten zu schaffen. Dabei besteht die Absicht, ein Wohnquartier mit eigenem städtebaulichem Charakter zu schaffen.</p> <p>Die umliegende Bebauung des Planbereiches ist sehr heterogen. Südlich des Plangebietes grenzen 3-, 4- und 6-geschossige Wohnzeilen an, nördlich und westlich davon Gewerbe mit 1 bis 10 Geschossen. Das angesprochene Bestandsgebiet mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern befindet sich etwa 150 m weiter südlich.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die Höhenentwicklung der Umgebung. Eine differenzierte Höhenentwicklung mit niedrigeren Gebäuden im Süden und stufenweise höheren Gebäuden im Norden ist vorgesehen und beabsichtigt insbesondere auch Belange der südlich gelegenen Grundstückseigentümer. Im Süden, gegenüber der vorhandenen 4- bzw. 6-geschossigen Wohngebäude, sind 5 bzw. 6 Geschosse geplant. Richtung Norden steigen die Gebäudehöhen im Wohngebiet auf 7 Geschosse. Die Ecke Merler Weg/Marzahner Chaussee, wo die Bebauung von 6 auf 7 Geschosse steigt, wird durch eine 8-geschossige Eckbebauung betont. Im Mischgebiet im Norden wird das vorhandene 9-geschossige Gebäude durch ein weiteres 1- bis 9-geschossiges Gebäude ergänzt. Die Kreuzung Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee wird durch ein 15-geschossiges Punkthaus betont.</p> <p>Zu berücksichtigen ist bei der Beurteilung auch, dass schon nach geltendem Planungsrecht höhere</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|-------------|---------------|--|---|
| | | <p>6. Diese, meine Hinweise, werden auch von vielen meiner Nachbarn im bestehenden Wohngebiet geteilt.</p> <p>7. <u>Bitte</u> Konzeptvariante I (GFZ 1,2) mit ca. 400 WE realisieren.</p> <p>8. P.S.: Wir verstehen die Notwendigkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Aber bitte nicht die Versäumnisse der Politik/Verwaltung in der Vergangenheit zum Nachteil und rücksichtslos gegenüber den am Standort vorhandenen Bewohnern durchsetzen wollen. Wir wollen ein friedliches Miteinander u. keine sozialen Spannungen in der Zukunft.</p> | <p>Geschossigkeiten zulässig sind, als vom Einwender gefordert. Um den städtebaulichen Entwurf umzusetzen, werden im Bebauungsplan Gebäudehöhen zwischen 5 Vollgeschossen im Süden und 15 im Norden festgesetzt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p><u>Zu 6:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 7:</u> Wird nicht berücksichtigt. Siehe Abwägung Punkt 1 bis 3.</p> <p><u>Zu 8:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung Punkt 1 bis 3.</p> |
| 3. Bürger 3 | 13.05.2019 | <p>1. Wir sind auf eine Festsetzung gestoßen, die uns erhebliche Probleme bereitet. Festsetzung Nr. 4. „<i>Im Mischgebiet MI 2 können Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Grundfläche von 1900 m² ausnahmsweise zugelassen werden.</i>“</p> <p>Wir waren davon ausgegangen, dass die Verkaufsfläche als relevante Größenbegrenzung festgesetzt wird. Derzeit</p> | <p><u>Zu 1:</u> Wird berücksichtigt und korrigiert.</p> <p>Zusammen mit der Textlichen Festsetzungen 5, soll mit der Textlichen Festsetzung 4 im Sinne des städtebaulichen Konzeptes und einer verbrauchernahen Versorgung die Umsiedlung des bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes von der Marzahner Chaussee 189 zum neuen Standort innerhalb des Mischgebietes</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|---|---|
| | | <p>besteht eine mit dem Mieter abgestimmte Planung, die auch Grundlage des abgeschlossenen Mietvertrages ist. Diese beruht auf der genannten Obergrenze der Verkaufsfläche.</p> <p>Die gesamte Nutzfläche des Marktes ist auf EG und OG verteilt (Die Personalräume befinden sich im 1. OG). Die in Anspruch genommene Grundfläche (EG) beträgt 2.033 m². Hierbei ist vor allem auf die Notwendigkeit hinzuweisen, daß auch die Anlieferrampe vollständig in dem Gebäude untergebracht ist und 100m² Fläche in Anspruch nimmt.</p> <p>Grundfläche (EG): 2.033 m² Geschossfläche(EG+1.OG): 2.154 m² Verkaufsfläche: 1.270m² (Verkaufsraum/Windfang/Verlängerung)</p> <p>Die Festsetzung von 1.900 m² GR funktioniert für uns nicht, vor allem der Mietvertrag – an dem das Projekt auch hängt – ist bereits abgeschlossen. Ich ersuche Sie wie besprochen zu prüfen, inwiefern diese Situation gelöst werden kann.</p> <p>Ergänzend möchte ich noch darauf hinweisen, dass aus meiner Sicht mit dieser Festsetzung ggfls. kein grossflächiger Einzelhandel möglich ist, d.h. eine Begrenzung der Verkaufsfläche mit 800 m² erfolgt. Es ist weder die Verkaufsfläche benannt noch der Hinweis auf die geplante Grossflächigkeit gegeben. Ich ersuche Sie dringend um Überprüfung dieser textlichen Festsetzung.</p> | <p>MI 2 ermöglicht werden.</p> <p>Die Erklärung der Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes im Rahmen des Bestandsschutzes macht im Gegenzug eine planungsrechtliche Begrenzung der Betriebsgröße erforderlich. Der am neuen Standort geplante Einzelhandelsbetrieb übersteigt die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche, so dass von der Großflächigkeit des Betriebes auszugehen ist. Durch gutachterliche Aussage wurde die Regelvermutung in dem vorliegenden Fall widerlegt. Zur Begrenzung sollte deshalb mit der Textlichen Festsetzung 4 die Grundfläche auf 1.900 m² festgesetzt werden. Die gewählte Grundfläche ist in Bezug auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei bis neun nicht geeignet eine gesicherte Begrenzung darzustellen.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung für den Einzelhandelsbetrieb kann gemäß § 16 Abs. (2) Nr. 2 BauNVO durch die Größe der Geschossfläche bestimmt werden. Für den Einzelhandelsbetrieb ist auf Grund der räumlichen Nähe zu den Wohnungen von einer Einhausung der Anlieferung, wie sie aus Lärmschutzgründen zwischenzeitlich die übliche Praxis darstellt, auszugehen. Diese Fläche ist auf die Grundfläche anzurechnen. Auf Grund der vorgenommenen erweiterten Baukörperfestsetzung und der darin vorgenommenen Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 2.150 m² ist die Ausdehnung des Baukörpers im Erdgeschoss beschränkt. Es sind Lösungen für Nebenräume z.B. für das Personal einschließlich ggf. notwendiger</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|--|---|
| | | <p>2. In der Begründung Stand Januar 2019 (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wird im</p> | <p>Treppenaufgänge in einem weiteren Geschoss nötig. Es bedarf deshalb für den Einzelhandelsbetrieb als Teil der angestrebten städtebaulichen Fassung der Marzahner Chaussee (der Bebauungsplan und das städtebaulich Konzept sieht hier bis zu 9 Vollgeschosse vor) einer Flexibilität in der Verteilung der Nutzung innerhalb der erweiterten Baukörperfestsetzung einschließlich der festzusetzenden Grundflächen. Die Größe der Geschossfläche erfüllt die Anforderungen an eine sichere Begrenzung bei gleichzeitiger Beachtung der Flexibilität im Sinne der gewünschten Mehrfachnutzung und der Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich.</p> <p>Die Berechnung für diese angestrebte und zulässige Verteilung ergibt, dass eine Geschossfläche von 2.200 m² für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb notwendig wird. Um den geplanten Einzelhandelsbetrieb im Sinne der Sicherung der Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich zu ermöglichen wurde die Textliche Festsetzung 4 hinsichtlich der Geschossfläche von 2.200 m² wie folgt neu gefasst:</p> <p><i>„Im Mischgebiet MI 2 kann ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Geschossfläche von 2.200 qm ausnahmsweise zugelassen werden.“</i></p> <p>Zu 2: Wird berücksichtigt und korrigiert.</p> <p>Begründung der redaktionellen Änderung der Geschossfläche (GF) am Merler Weg:</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|--|--|
| | | <p>Kapitel 3.2 „Maß der baulichen Nutzung“ beschrieben, dass für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 insgesamt 42.300 m² GF festgesetzt werden sollen. Die Summe aller in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächen ergibt jedoch nur 40.050 m². Der Unterschied von 2.250 m² liegt an der nicht korrekt eingetragenen GF. Mit einer hier korrekt eingetragenen GF von 5.700 m² anstelle der jetzt im Plan benannten 3.450 m² wäre die in der Begründung ermittelte Gesamt-GF von 42.300 m² erreicht. Mit der dann korrigierten Geschossfläche würden die Angaben zur GR und Geschossigkeit umgesetzt werden können.</p> | <p>Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, welches in enger Abstimmung zwischen dem Investor und dem Bezirksamt erarbeitet wurde.</p> <p>In der Begründung Stand Januar 2019 (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wird im Kapitel 3.2 „Maß der baulichen Nutzung“ beschrieben, dass für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 insgesamt 42.300 m² GF festgesetzt werden sollen. Die Summe aller in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächen ergibt jedoch nur 40.050 m². Der Unterschied von 2.250 m² liegt an der nicht korrekt eingetragenen GF in der Planzeichnung für die südlich erweiterte Baukörperfestsetzung entlang des Merler Wegs im WA 2. Dort sind neben der GF von 3.450 m², eine GR von 930 m² und sechs Vollgeschosse eingetragen. Diese Werte entsprechen jedoch nicht dem abgestimmten städtebaulichen Konzept.</p> <p>Mit einer hier korrekt eingetragenen GF von 5.700 m² wäre die in der Begründung ermittelte Gesamt-GF von 42.300 m² erreicht. Mit der so korrigierten Geschossfläche würden die Angaben zur GR und der Zahl der Geschosse umgesetzt werden können.</p> <p>Es handelt sich bei der eingetragenen GF von 3.450 m² offensichtlich um einen redaktionellen Fehler bei der Ermittlung der Geschoßfläche, der in der Planzeichnung durch die GF von 5.700 m² gemäß städtebaulichem Konzept unter Einhaltung der in der Begründung angegebenen 42.300 m² nach erneuter Prüfung korrigiert wurde. Das mit dem Eigentümer abgestimmte städtebauliche Konzept, welches der</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|---------------|--|
| | | | <p>vorangegangenen Beteiligung zu Grunde lag, wird dadurch nicht verändert.</p> <p>Begründung der weiteren Änderungen der Geschossflächen im allgemeinen Wohngebiet:</p> <p>Gemäß den Kennwerten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entspricht die im WA angestrebte Geschossfläche von 42.300 m² = 423 Wohnungen. Angesichts der gegenwärtigen und erwarteten zukünftigen Bedarfe auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat die Schaffung von neuem Wohnraum eine große Bedeutung für die Öffentlichkeit/öffentlicher Belang. Das Land Berlin hat damit ein großes Interesse daran, dass die festgesetzte Geschossfläche so effektiv wie möglich ausgenutzt werden kann.</p> <p>Um die festgesetzte Geschossfläche am effektivsten ausnutzen zu können, müssen Grundfläche, Geschossfläche und Anzahl der Vollgeschosse aufeinander abgestimmt sein. Um das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept umzusetzen, werden in der östlichen erweiterten Baukörperfestsetzung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sieben Vollgeschosse im nördlichen Teil und sechs Vollgeschosse im südlichen Teil festgesetzt. An der Ecke Marzahner Chaussee / Merler Weg, zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil, werden acht Vollgeschosse festgesetzt. Für die unterschiedlichen Bereiche werden neben der Anzahl der Vollgeschosse auch die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschossfläche spezifisch festgesetzt.</p> <p>Der nördliche Teil der östlichen erweiterten</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|---------------|---|
| | | | <p>Baukörperfestsetzung im WA 2, in welchem sieben Vollgeschosse festgesetzt werden sollen, erstreckt sich über mehrere Grundstücke. Zur Zeit der Planung (2020) gehörten die Grundstücke zwei unterschiedlichen Eigentümern. Geplant ist, die Grundstücke in einer Hand zu vereinigen. Um die Bebaubarkeit der erweiterten Baukörperfestsetzung zu gewährleisten, selbst wenn diese Vereinigung nicht erfolgen sollte, wurde der nördliche, siebengeschossige Teil zusätzlich entlang der Grundstücksgrenzen geteilt. Auch für diese Teile wurden spezifische Grund- und Geschossflächen festgesetzt. In so einem Fall, wo der Bebauungsplan unterschiedliche Varianten ermöglichen soll, ist ein Puffer besonders sinnvoll. Daher wurden in der erweiterten Baukörperfestsetzung etwas größere Geschossflächen eingetragen.</p> <p>Die beiden südlichsten Teile der betroffenen erweiterten Baukörperfestsetzung, in welchen sechs bzw. acht Vollgeschosse festgesetzt werden sollen, liegen auf Grundstücken des selben Eigentümers. Für diese beiden Teilflächen wurde mit der o.g. redaktionellen Änderung auch eine etwas höhere Geschossfläche vorgesehen.</p> <p>Die erweiterte Baukörperfestsetzung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 liegt auf einem einzigen Grundstück. Hier wurden eine Grundfläche von 850 m², eine Geschossfläche von 5.700 m² und sieben Vollgeschosse vorgesehen. Damit ist eine volle Ausnutzung der Grundfläche in Verbindung mit der gleichzeitigen vollen Ausnutzung der Anzahl der Vollgeschosse durch die Begrenzung der GF nicht</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|---------------|---|
| | | | <p>möglich.</p> <p>Um die festgesetzte Geschossfläche besser ausnutzen zu können, und damit mindestens die vorgesehene Anzahl an Wohnungen errichten zu können, soll die Aufteilung der Geschossfläche zwischen den erweiterten Baukörperfestsetzungen leicht korrigiert werden. Die Geschossfläche wird in den beiden südlichen Teilbereichen im WA 2 insgesamt um 250 m² reduziert und in der erweiterten Baukörperfestsetzung in WA 1 um 250 m² erhöht. Somit wird die oben beabsichtigte GF im WA 2 von 5.700 m² um 100 m² verringert und in die Planzeichnung wird eine GF von 5.600 m² neu eingetragen. Für die GF von 3.200 m² an der Ecke Merler Weg / Marzahner Chaussee wird die GF von 3.200 m² um 150 m² reduziert. Die neue GF wird mit 3.050 m² im Plan vermerkt. Für das WA 1 wird die GF entsprechend mit 5.950 m² in die Planzeichnung eingetragen. Die Gesamtgröße der festgesetzten Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet verändert sich nicht.</p> <p>Durch die sehr begrenzte Erhöhung der Geschossfläche im WA 1 werden sich die Verhältnisse im Baugebiet sehr begrenzt verändern. Dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten. Dies gilt sowohl für das WA 1, als auch für die angrenzenden Baugebiete.</p> <p>Die umzuverteilenden 250 m² entsprechen ca. 0,6 % der festgesetzten Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet und ca. 0,3 % der festgesetzten Geschossfläche im Geltungsbereich des</p> |

| Nr. Bürger | Schreiben vom | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag |
|------------|---------------|---------------|---|
| | | | <p>Bebauungsplans. Es handelt sich also um eine verhältnismäßig sehr kleine Anpassung. Da sich die Gesamtgröße der festgesetzten Geschossfläche nicht verändert, ist die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung nicht als wesentlich zu sehen. Da die Verschiebung von allgemeinem Wohngebiet zu allgemeinem Wohngebiet stattfindet, also innerhalb derselben Nutzung, wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Nutzungsart ebenfalls nicht verändert.</p> <p>Die Anpassung betrifft nicht das im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachte planerische Wollen. Die angestrebte städtebauliche Ordnung wird nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt. Damit betreffen die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung.</p> <p>Es handelt sich hier um einen redaktionellen Fehler, der in der Planzeichnung korrigiert wird. Die in der Begründung zum Bebauungsplan genannte Gesamtsumme ist korrekt und muss nicht korrigiert werden.</p> |

D. Begründung:

Auswertung und Inhalt der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

1. Inhalt der erneuten Beteiligung

Die Auswertung der gegebenen Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung erforderte die Erarbeitung eines Deckblattes sowie eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung), die im Zeitraum vom 24.04.2020 bis zum 15.05.2020 durchgeführt wurde, und betraf folgende Änderungen:

Nr. 1: Änderung der Planzeichnung bezüglich der Geschossfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) in absoluten Zahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse für jede durch Baugrenzen definierte erweiterte Baukörperfestsetzung spezifisch geregelt.

a) Begründung der redaktionellen Änderung der Geschossfläche (GF) am Merler Weg

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, welches in enger Abstimmung zwischen dem Investor und dem Bezirksamt erarbeitet wurde.

In der Begründung Stand Januar 2019 (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wird im Kapitel 3.2 „Maß der baulichen Nutzung“ beschrieben, dass für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 insgesamt 42.300 m² GF festgesetzt werden sollen. Die Summe aller in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächen ergibt jedoch nur 40.050 m². Der Unterschied von 2.250 m² liegt an der nicht korrekt eingetragenen GF in der Planzeichnung für die südlich erweiterte Baukörperfestsetzung entlang des Merler Wegs im WA 2. Diese Werte entsprechen jedoch nicht dem abgestimmten städtebaulichen Konzept.

Mit einer hier korrekt eingetragenen GF von 5.700 m² ist die in der Begründung ermittelte Gesamt-GF von 42.300 m² nach nochmaliger Prüfung korrekt dargestellt. Mit der so korrigierten Geschossfläche würden die Angaben zur GR und der Zahl der Geschosse umgesetzt werden können.

b) Begründung der weiteren Änderungen der Geschossflächen im allgemeinen Wohngebiet

Gemäß den Kennwerten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entspricht die im WA angestrebte Geschossfläche von 42.300 m² = 423 Wohnungen. Angesichts der gegenwärtigen und erwarteten zukünftigen Bedarfe auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat die Schaffung von neuem Wohnraum eine große Bedeutung für die Öffentlichkeit und stellt damit einen bedeutenden öffentlichen Belang dar. In Übereinstimmung mit den Verwertungszielen

des Eigentümers hat das Land Berlin damit ein großes Interesse daran, dass die festgesetzte Geschossfläche so effektiv wie möglich ausgenutzt werden kann.

Um die festgesetzte Geschossfläche besser ausnutzen zu können, und damit mindestens die vorgesehene Anzahl an Wohnungen errichten zu können, soll die Aufteilung der Geschossfläche zwischen den erweiterten Baukörperfestsetzungen leicht korrigiert werden. Die Gesamtgröße der festgesetzten Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet verändert sich nicht.

Durch die sehr begrenzte Erhöhung der Geschossfläche im WA 1 werden sich die Verhältnisse im Baugebiet sehr begrenzt verändern. Dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten. Dies gilt sowohl für das WA 1, als auch für die angrenzenden Baugebiete.

Die minimale Reduzierung der Geschossfläche im WA 2 wird keine Auswirkungen haben, da die festgesetzte ausnutzbare Grundfläche durch die übrigen Festsetzungen nicht erreichbar gewesen wäre.

Da sich die Gesamtgröße der festgesetzten Geschossfläche nicht verändert, ist die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung nicht als wesentlich zu sehen. Da die Verschiebung von allgemeinem Wohngebiet zu allgemeinem Wohngebiet stattfindet, also innerhalb derselben Nutzung, wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Nutzungsart ebenfalls nicht verändert.

Die Anpassung betrifft nicht das im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachte planerische Wollen. Die angestrebte städtebauliche Ordnung wird nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt. Damit betreffen die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung. Die geänderten Geschossflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nr. 2: Änderung der textlichen Festsetzung zum Einzelhandelsbetrieb

Bisher beinhaltete die Textliche Festsetzung 4 bezüglich der Begrenzung des Einzelhandelsbetriebes folgende Formulierung:

„Im Mischgebiet MI 2 können Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Grundfläche von 1.900 qm ausnahmsweise zugelassen werden.“

Zusammen mit der Textlichen Festsetzungen 5, soll mit der Textlichen Festsetzung 4 im Sinne der fußläufigen Erreichbarkeit und verbrauchernahen Versorgung die Umsiedlung des bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes von der Marzahner Chaussee 189 zum neuen Standort innerhalb des Mischgebietes MI 2 ermöglicht werden.

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb unterliegt aktuell dem Bestandsschutz. Die Erklärung der Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes im Rahmen des Bestandsschutzes macht im Gegenzug eine planungsrechtliche Begrenzung der Betriebsgröße erforderlich, damit im Sinne der weiteren Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes nicht den Zielen des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes widersprochen wird. Der am neuen Standort geplante Einzelhandelsbetrieb übersteigt die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche, so dass von der Großflächigkeit des Betriebes auszugehen ist. Durch gutachterliche Aussage wurde die Regelvermutung in dem vorliegenden Fall widerlegt. Zur Begrenzung sollte deshalb mit der Textlichen Festsetzung 4 die Grundfläche auf 1.900 m² festgesetzt werden. Die gewählte Grundfläche ist in Bezug auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei bis neun nicht geeignet eine gesicherte Begrenzung darzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung für den Einzelhandelsbetrieb kann gemäß § 16 Abs. (2) Nr. 2 BauNVO durch die Größe der Geschossfläche bestimmt werden. Für den Einzelhandelsbetrieb ist auf Grund der räumlichen Nähe zu den Wohnungen von einer Einhausung der Anlieferung, wie sie aus Lärmschutzgründen zwischenzeitlich die übliche Praxis darstellt, auszugehen. Diese Fläche ist auf die Grundfläche anzurechnen. Auf Grund der vorgenommenen erweiterten Baukörperfestsetzung und der darin vorgenommenen Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 2.150 m² ist die Ausdehnung des Baukörpers im Erdgeschoss beschränkt. Es sind Lösungen für Nebenräume z.B. für das Personal einschließlich ggf. notwendiger Treppenaufgänge in einem weiteren Geschoss nötig. Es bedarf deshalb für den Einzelhandelsbetrieb als Teil der angestrebten städtebaulichen Fassung der Marzahner Chaussee (der Bebauungsplan und das städtebaulich Konzept sieht hier bis zu 9 Vollgeschosse vor) einer Flexibilität in der Verteilung der Nutzung innerhalb der erweiterten Baukörperfestsetzung einschließlich der festzusetzenden Grundflächen. Die Größe der Geschossfläche erfüllt die Anforderungen an eine sichere Begrenzung bei gleichzeitiger Beachtung der Flexibilität im Sinne der gewünschten Mehrfachnutzung und der Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich.

Die Berechnung für diese angestrebte und zulässige Verteilung ergibt, dass eine Geschossfläche von 2.200 m² im Sinne der Sicherung der Funktionalität für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb notwendig wird.

Um den geplanten Einzelhandelsbetrieb im Sinne der Sicherung der Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich zu ermöglichen, wurde die Textliche Festsetzung 4 hinsichtlich der Geschossfläche von 2.200 m² wie folgt neu gefasst:

„Im Mischgebiet MI 2 kann ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Geschossfläche von 2.200 qm ausnahmsweise zugelassen werden.“

Nr. 3: zusätzliche Festsetzung zur Sicherung von Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

Entsprechend der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vom 16.04.19 war bei der weiteren Planung der Regenentwässerung das Fachgutachten „Niederschlagsentwässerungskonzept zum Bebauungsplan XXI-40 bb“ vom 06.07.18 zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan setzt eine Dachbegrünung in dem erforderlichen Umfang und auch die wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und Zufahrten fest, jedoch sollte nach nochmaliger Prüfung zur Sicherung der Bewältigung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst unter Berücksichtigung des vorliegenden Gutachtens zur Niederschlagsentwässerung, die Festsetzung von Flächen zur Niederschlagsentwässerung innerhalb der Blockinnenbereiche in dem erforderlichen Umfang getroffen werden.

Um Schäden durch Überflutungen zu vermeiden, ist gemäß Niederschlagsentwässerungs-Gutachten ifs 07/2018 neben den bereits festgesetzten Maßnahmen – Dachbegrünung / wasserdurchlässige Befestigungen – ein zusätzliches Rückhaltevolumen vorzusehen.

Die Festsetzung soll so gestaltet werden, dass dem Eigentümer ausreichend Spielraum bei der Planung und Ausgestaltung der schadlosen Überflutung der Flächen und Regenrückhalteanlagen im Rahmen der Entwässerungs- und Freiraumplanung gegeben wird. Gleichzeitig soll mit der geplanten Festsetzung gewährleistet werden, dass auch andere gleichwertige Maßnahmen an anderer Stelle Anwendung finden können. Diese Maßnahmen dienen einer gesicherten Erschließung.

Dementsprechend wird eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Hinzugefügt wird die Textliche Festsetzung Nr. 25:

„Im Wohngebiet WA 2 ist die Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bestimmt. Bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche im Einklang stehen, können zugelassen werden. Zur Gewährleistung der Niederschlagsentwässerung können auch alternative gleichwertige Maßnahmen an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umgesetzt werden.“

Dementsprechend wurde die Planzeichnung geändert.

Nr. 4: Redaktionelle Änderung zur Anpassung der Bemaßung

Im Zuge der Änderungen werden minimale redaktionelle Anpassungen an Konstruktionspunkten in der Planzeichnung vorgenommen und der mit dem Vorhabenträger abgestimmten Planung angepasst. Bei den Änderungen handelt es sich um eine redaktionelle Änderung, die nicht das im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachte planerische Wollen betrifft. Die angestrebte städtebauliche Ordnung wird nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt. Damit betreffen die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung. Die Planzeichnung wird dementsprechend geändert.

2. Auswertung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Änderungen der Textlichen Festsetzung Nr. 4 sowie der eingetragenen Geschossflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und die Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 25 sowie die redaktionelle Anpassung der Bemaßungspunkte erfolgt auf dem Deckblatt vom 23. April 2020 zum Bebauungsplan XXI-40 bb.

Die GrundstückseigentümerInnen sind von den Änderungen direkt betroffen. Ihnen ist mit Schreiben vom 23.04.2020 die Möglichkeit gegeben worden, sich im Rahmen dieser erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung) im Zeitraum vom 24.04.2020 bis spätestens zum 15.05.2020 zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans zu äußern. Diese waren in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen.

Die von den Änderungen Betroffenen äußerten sich positiv zu den aufgeführten Änderungen. Somit bestehen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans keine Einwände.

Außerhalb der geänderten Teile des Bebauungsplans bittet die Grundstückseigentümerin Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 29.04.20 um Klarstellung der textlichen Festsetzung Nr. 5.

Die Textliche Festsetzung Nr. 5 lautet:

„Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzte Nutzung „Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment“ ist erst zulässig, wenn der bestehende Einzelhandelsbetrieb des Grundstücks Marzahner Chaussee 189 gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin , Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung,

Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, schriftlich erklärt, dass die bestehende Einzelhandelsnutzung eingestellt ist.“

Die Eigentümerin wäre nicht damit einverstanden, dass die Einstellung der Nutzung des Altstandortes Voraussetzung für die Genehmigung des Neubaustandortes ist, da sie in diesem Fall während der Bauausführung keinen Markt im Einzugsbereich hätte. Für Einzelhandelsbetriebe sei eine solche Situation wirtschaftlich schädlich, weil sonst eine Verlagerung von Einkaufsgewohnheiten drohe.

Das Bezirksamt bestätigt der betroffenen Eigentümerin **Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG**, dass sich die Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 5, wonach die „Nutzung“ des neuen Einzelhandelsbetriebes erst nach Einstellung der Einzelhandelsnutzung am Altstandort zulässig ist, nicht auf die Genehmigungsvoraussetzungen des neuen Marktes, sondern auf dessen Nutzungsbeginn bezieht. Hier ist bei einer etwaigen Baugenehmigung zu beachten, dass eine entsprechende Bedingung als Nebenbestimmung beschieden wird.

Im Ergebnis der nochmaligen Prüfung wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 nicht geändert.

3. Fazit:

Auf dem Entwurf des Bebauungsplanes XXI-40 bb vom 28.01.2019 mit Deckblatt vom 23.04.2020 wurden die Änderungen der Textlichen Festsetzung Nr. 4 sowie der eingetragenen Geschossflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und die Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 25 sowie die redaktionelle Anpassung der Bemaßungspunkte vorgenommen.

Die Formulierung der Textlichen Festsetzung Nr. 5 wird nach nochmaliger Prüfung gegenüber der betroffenen Eigentümerin klargestellt und nicht geändert.

Es sind keine Grundzüge der Planung berührt. Die redaktionellen Anpassungen dienen der Rechtssicherheit der Festsetzungen.

Damit kann der Bebauungsplan entsprechend § 9 BauGB festgesetzt werden.

D. Begründung:

Erreichen der formellen und materiellen Planreife nach § 33 BauGB im B-Plan-Verfahren XXI-40 bb

Entsprechend dem derzeitigen Verfahrensstand ist davon auszugehen, dass keine Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen für die Vorhabengrundstücke zu erwarten sind, die die Planungsziele und planungsrechtlichen Festsetzungen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XXI-40 bb erschweren oder unmöglich machen würden.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind durch den Antragssteller die Festsetzungen des Bebauungsplanes für sich und seine Rechtsfolger schriftlich anzuerkennen. Es ist außerdem nachzuweisen, dass die Erschließung gesichert ist.

Mit der formellen und materiellen Planreife nach § 33 BauGB sind die Genehmigungsvoraussetzungen für das geplante Bauvorhaben geschaffen.

