

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 08.10.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-55 für das Gelände zwischen Hellersdorfer Hauptgraben, Auerbacher Ring, Klingenthaler Straße, dem Grundstück Klingenthaler Straße 32, Ortsteilgrenze und Carola-Neher-Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1091/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. 1091/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-55 für das Gelände zwischen Hellersdorfer Hauptgraben, Auerbacher Ring, Klingenthaler Straße, dem Grundstück Klingenthaler Straße 32, Ortsteilgrenze und Carola-Neher-Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit 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 Anlagen 1 und 2
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 und 3 Abs. 1 BauGB
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

D. Begründung:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 24.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans 10-55 beschlossen. Der Beschluss wurde am 11.12.2009 im Amtsblatt von Berlin Nr. 56, Seite 2768 bekannt gemacht.

Die Einleitung eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens war für das Planungsgebiet erforderlich, um für die nach einem Rückbau von Infrastrukturstandorten frei gewordenen Grundstücksflächen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine langfristige bauliche und sonstige Nutzung durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen zu ordnen. Ziele waren die Entwicklung einer kleinteiligen Wohnbebauung auf einem Großteil der Flächen des Bebauungsplans, die Sicherung einer Wegeverbindung zwischen Hellersdorfer Graben im Norden und der Grünverbindung „Windschutzstreifen“ im Süden, der Erhalt der Standorte der Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) und der Turnhallen für die Freizeitnutzung sowie der Ausschluss von Einzelhandel innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA). Zu diesem Zeitpunkt befanden sich die überwiegenden Flächen des Planungsgebiets im Eigentum des Landes Berlin.

Im Zeitraum vom 28. März bis einschließlich 29. April 2011 wurde gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen informiert. Ein Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung dieses Verfahrensschritts erfolgte am 14.01.2020 mit dem BA-Beschluss Nr. 0796/V unter Zugrundelegung der in der Zwischenzeit beschlossenen Änderungen der Planungsziele.

Die Änderungen der Planungsziele bezogen sich zum einen auf die planungsrechtliche Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ (BA-Beschluss Nr. 0341/V vom 08.05.2018) anstatt des bisher geplanten WA, um so die Voraussetzungen für die wohnortnahe Versorgung mit Grundschulplätzen in der Bezirksregion Hellersdorf-Ost in Verbindung mit Hellersdorf-Süd zu gewährleisten. Die zweite Änderung der Planungsziele bezog sich auf die Abweichung zu der bisher geplanten kleinteiligen siedlungsgebiets-typischen Wohnbebauung. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im noch unbebauten nördlichen Wohngebiet sollte auf 1,5 erhöht werden, um so auf den wachsenden Bedarf an Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin zu reagieren und eine größere Anzahl von dringend benötigten Wohneinheiten im Plangebiet realisieren zu können.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach nochmaliger Prüfung wie bisher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, die Voraussetzungen dafür liegen weiterhin vor.

1. Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Unter Berücksichtigung der erfolgten Änderungen wurde im Sinne einer hohen Transparenz des Verfahrens eine weitere Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt. Der Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 17.02. bis 20.03.2020 wurde in der Berliner Zeitung vom 14.02.2020 bekannt gegeben. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde sowohl im Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8, 4. Etage Foyer wie auch im Internet Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die bezirklichen Fachämter wurden per Email über die Beteiligung und den Link zur Online-Veröffentlichung informiert.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren weiterhin im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Obwohl in der letzten Woche des Beteiligungszeitraums aufgrund des Kontaktverbots der Corona-Pandemie Bürgerinnen und Bürger ggf. von einem Besuch des Dienstgebäudes Abstand genommen haben könnten, wurde sich gegen eine Verlängerung der Auslegungsfrist entschieden. Gründe für diese Entscheidung waren, dass der erforderliche Mindestabstand in dem Gebäude sowie auch auf der Aufstellungsfläche gewahrt werden konnte und der öffentliche Zugang der Unterlagen gewährleistet war. Außerdem waren die Unterlagen online einsehbar und die Kontaktdaten der Sachbearbeiterin angegeben. Der gesetzlich erforderliche Beteiligungszeitraum wurde somit gewahrt.

Die Kontaktbeschränkungen traten zudem erst 28 Tage nach Beginn des Beteiligungszeitraums in Kraft. Im Fachbereich Stadtplanung gingen keine Nachfragen oder Wünsche zu einer Verlängerung der Frist ein. Gegebenenfalls nach der Frist eingegangene Stellungnahmen wären darüber hinaus als fristgerecht eingereicht betrachtet worden und auch die Unterlagen waren einige Wochen nach dem 20.03. auf der bekannt gegebenen Fläche einsehbar.

Darüber hinaus findet das am 28.05.2020 verkündete und in Kraft getretene Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) im vorliegenden Fall Anwendung. In § 6 Abs. 1 PlanSiG ist geregelt, dass die Regelungen des Gesetzes auch auf bereits vor dem Inkrafttreten des PlanSiG begonnene, aber noch nicht abgeschlossene Verfahren (vorübergehend) anzuwenden sind. Nach § 6 Abs. 3 Satz 2 PlanSiG haben – trotz der Fehlerfolgenvorschriften, der betroffenen Fach- und Verfahrensgesetze – Fehler in Bekanntmachungen auf die Rechtmäßigkeit der Verfahren keine Auswirkungen, wenn der Hinweiszweck der Bekanntmachung erfüllt ist. Ein Fehler könnte hier in der erschwerten Einsichtnahme vor Ort in den letzten Tagen des Beteiligungszeitraums gesehen werden. Ferner kann nach § 3 Abs. 1 PlanSiG in Verfahren, für die eine Auslegung vorgeschrieben ist, die Auslegung durch Veröffentlichung im Internet ersetzt werden, wenn die jeweilige Auslegungsfrist spätestens mit Ablauf des 31. März 2021 abläuft. Wie bereits erwähnt, waren die Inhalte dieser freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch online einsehbar und ein entsprechender Link war in der Bekanntmachung angegeben. Somit ist dieser Verfahrensschritt auch formell nicht zu beanstanden.

2. Inhalte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert und die getätigten Änderungen von Planungszielen erläutert.

Die Bürgerinnen und Bürger wurden über das Erfordernis der Planung, der Verfahrensart, der Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP), den Zielen und Zwecken der Planung, dem aktuellen Planungsstand (s. Anlage 3, mit später dargestellter Verbreiterung des Turnhallengrundstücks Carola-Neher-Straße 51) und den Auswirkungen auf Natur und Umwelt informiert.

3. Schwerpunkte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und deren Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Im Beteiligungszeitraum gingen insgesamt drei Stellungnahmen von Bürgern sowie eine von dem Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) ein. Die detaillierte Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägungsvorschlag befindet sich in Anlage 2. Die nachfolgenden Nummern hinter den Themenüberschriften beziehen sich auf die Nummer des in Anlage 2 vorgebrachten Belangs und dessen ausführlicher Abwägung.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen eine Bebauung der Flächen, die zu hohe bauliche Dichte in der Umgebung, das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung, die Grünflächen und die betroffene Flora und Fauna.

3.1 Bebauung der Flächen (Nr. 1, 8, 9, 14)

Eine Bebauung der Flächen wurde in den drei eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern kritisch gesehen, bevorzugt wurden weniger bis gar keine Bebauung.

Dass die Flächen innerhalb des Plangebiets komplett von Bebauung freigehalten werden, steht aus fachlicher Sicht im Widerspruch mit den übergeordneten Planungen und dem Vorrang der Innen- vor einer Außenentwicklung. Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist das Plangebiet im festgelegten Gestaltungsraum Siedlung verortet. Künftige Siedlungsentwicklungen sind auf die festgelegten Siedlungsbereiche zu lenken, Brachflächen sollen reaktiviert werden. Auch der FNP geht prinzipiell von einer Bebauung des Plangebiets aus.

Die Wiedernutzbarmachung der Flächen steht außerdem im Einklang mit § 1a Abs. 2 BauGB, da hier einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und der Vorrang vor der Zersiedelung außerhalb des Siedlungsgefüges eingeräumt werden soll. Das trägt auch der Tatsache Rechnung, dass das Plangebiet mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut erschlossen ist und dies der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB gerecht wird.

Bei dem überwiegenden Teil der Flächen handelt es sich um landeseigene Flächen, mit Ausnahme der Flächen des WA2. Gemäß dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 stellen landeseigene Flächen ein besonders relevantes Potenzial für den Bau gemeinwohlorientierter Wohnungen dar. Das WA1 stellt somit ein Potenzial für die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum dar, die durch das Bebauungsplanverfahren gesteuert werden soll.

Durch den Bebauungsplan ist beabsichtigt, Wohnbauflächen und diverse Gemeinbedarfsflächen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur zu schaffen, die den steigenden Bedarf in der wachsenden Stadt Berlin mithelfen zu decken. Eine „Null-Variante“ (also keine Bebauung) stellt unter den gegebenen Rahmenbedingungen keine Alternative dar.

Auch eine geringere Bebauung wird aus fachlicher Sicht unter Berücksichtigung aller Belange abgelehnt.

Durch die geplante Festsetzung einer geringen Bebauung mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im gesamten Plangebiet bleiben große Flächen unversiegelt und eine starke Überbauung soll verhindert werden.

Das geplante Nutzungsmaß orientiert sich an dem nach § 34 BauGB zulässigen bzw. unterschreitet dies im WA2. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans greifen nicht

in die ausgeübte Nutzung ein. Mittels des Bebauungsplans sollen darüber hinaus Flächen für Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen und von Bebauung freizuhalten Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert werden sowie die Voraussetzungen für eine Grünverbindung geschaffen werden.

Ein noch geringeres Maß zu versiegelnder Fläche oder die Festsetzung weiterer öffentlicher Grünflächen stehen im Widerspruch zum dringenden gesamtstädtischen Wohnraumbedarf und der Verfügbarkeit von Flächen für den Wohnungsbau und Wohnfolgeeinrichtungen. Gleichwohl stehen ein geringer Versiegelungsgrad und die Sicherung von Grünflächen im Fokus dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Bezirksregion Hellersdorf-Ost und auch die direkt angrenzende Bezirksregion Hellersdorf-Süd weisen jeweils eine ausreichende Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen bis ins Jahr 2030 auf (Siko 2018, S. 177). Auch nach der neuen Bevölkerungsprognose ist eine ausreichende Grünversorgung gegeben. Die als Bauflächen dargestellten Flächen innerhalb des Bebauungsplanentwurfs 10-55 (Brachflächen) sind dabei nicht als Grünflächen in die Berechnung mit einbezogen worden. Wohnortnahe Grünflächen für das Plangebiet sind der Hellersdorfer Graben und der Windschutzstreifen. Mit dem Jelena-Santic-Friedenspark befindet sich eine siedlungsnah Grünfläche in ca.1 km Entfernung zum Plangebiet.

3.2 zu hohe bauliche Dichte außerhalb des Plangebiets (Nr. 4, 11, 12)

Zwei Stellungnahmen von Bürgern sprachen die aktuelle Bautätigkeit an und kritisierten, dass bereits außerhalb des Plangebiets viel gebaut wird und es zu einer enormen Verdichtung kommt, auch im Hinblick auf die Planung für das Plangebiet.

In den Bezirksregionen Hellersdorf-Nord und -Ost (nördlich und südlich der U-Bahntrasse ab ca. Cottbusser Platz bis Stadtgrenze), wie im gesamten Ortsteil Hellersdorf liegen tatsächlich mehrere Wohnungsbaupotenzialflächen, die in unterschiedlichem zeitlichen Umfang aktiviert werden können. Damit wird ein Beitrag zur Errichtung von dringend erforderlichem Wohnraum in der wachsenden Stadt geleistet. Der Bezirk hat in diesem Zusammenhang die Aufgabe, die Entwicklung derart zu steuern, dass langfristig ausgewogene räumliche Strukturen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und übergeordneten Planungen gewährleistet sind. Der Bebauungsplan 10-55 leistet hierzu wiederum einen Beitrag.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 10-55 ermöglichen eine Bebauung, die überwiegend bereits nach § 34 BauGB zulässig ist. Einer darüber hinausgehenden Verdichtung wird mittels der geplanten Festsetzungen entgegengewirkt.

Die geplante maximal zulässige GRZ von 0,3 sowie die planungsrechtliche Sicherung von Grünflächen und die Schaffung der Voraussetzungen für eine Grünverbindung schaffen zudem keine Voraussetzungen für eine „enorme Verdichtung“ im Plangebiet, wie von einem Einwander dargelegt. Ein wesentliches Qualitätsmerkmal sind die großen zusammenhängenden Blockinnenbereiche. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten die Weiterentwicklung dieser städtebaulichen Struktur.

Im Plangebiet befinden sich gemäß Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30 (WEK) (BA-Beschluss 1292/IV vom 09.08.2016) insgesamt drei Wohnungsbaupotenzialflächen. Das WA1 ist als Wohnungsbaupotenzialfläche 5.1 mit 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern aufgenommen. Die im WEK angeführten Potenzialflächen 5.2 und 5.3 stehen allerdings für eine bauliche Entwicklung nicht mehr zur Verfügung, da erstere mit dem BA-Beschluss Nr. 0341/V vom Mai 2018 als Schulstandort planungsrechtlich gesichert ist und die Fläche 5.3 bereits mit Reihenhäusern bebaut ist.

Im FNP wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dargestellt, eine Bebaubarkeit der Flächen ist daher unstrittig. Gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 1, letzter Satz, können aus Gemeinbedarfsflächen auch andere Flächen entwickelt werden (s. dazu auch Gliederungspunkt 4. dieser Begründung).

Das Plangebiet grenzt im Osten und Westen an Wohnbauflächen W2 (GFZ bis 1,5), die sich über weite Teile des Ortsteils Hellersdorf erstrecken. Eine gewisse bauliche Dichte ist dementsprechend in diesem Bereich gewollt. Die geplante GFZ bleibt im Plangebiet innerhalb dieser Grenzen bzw. unterschreitet sie sogar im südlichen Bereich.

Die Bautätigkeit und Nachverdichtung nicht nur im Plangebiet, sondern im gesamten Bezirk sind aufgrund des gesamtstädtischen dringenden Wohnraumbedarfs erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bezirk werden trotz der Verdichtung gewährleistet und die städtebaulichen Qualitäten werden durch die planungsrechtliche Sicherung u.a. von sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen mittels B-Plänen über den ganzen Bezirk verteilt erhalten. Dazu zählt auch die planungsrechtliche Sicherung von Vorhalteflächen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung (Nr. 2, 18)

In einer Stellungnahme wurde gefordert, dass die neue Wohnbebauung nicht höher als die umliegenden Gebäude sein sollen, was bereits Bestandteil der Planung im Sinne der Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen ist.

In einer anderen Stellungnahme wird der Vorschlag unterbreitet, für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ anstatt der Drei- eine Viergeschossigkeit zu ermöglichen. Dies leitet sich aus dem Bestand ab und könnte zu einer Flächensparnis beitragen.

Die bisher geplante Festsetzung einer bis zu dreigeschossigen Bebauung und einer maximalen GFZ von 0,9 erweist sich bei erneuter Prüfung als weniger geeignet, einen neuen Schulbau auf der Fläche einzuordnen. Durch die Ermöglichung einer am Bestand orientierten, höheren Geschossigkeit soll mehr Flexibilität geschaffen und den Anforderungen an moderne Schulbauten gerecht werden. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse soll daher auf vier und die GFZ folglich auf 1,2 erhöht werden. Aufgrund des Bedarfs führt die Erhöhung der Geschossigkeit nicht zu einer Flächensparnis, da im Bestand bereits eine GRZ von 0,3 besteht und auch künftig aufgrund der Funktionalität einer Schule zu erwarten ist.

Da die Raumhöhen einer Schule höher als die einer Wohnbebauung sind, wird mit einer bis zu vier-geschossigen Schulbebauung eine Angleichung der Gebäudehöhen an die angrenzende fünf-geschossige Wohnbebauung in diesem Bereich der Carola-Neher-Straße ermöglicht (Klingenthaler Straße in diesem Bereich überwiegend sechs Geschosse). Vor dem Hintergrund der Erforderlichkeit dieses Schulstandorts und deren Funktionalität wird dem der Vorrang eingeräumt und der Gedanke der kontinuierlich abgestuften Höhenentwicklung im mittleren Planbereich modifiziert.

In derselben Stellungnahme wurde auch vorgeschlagen, die GRZ für das Schulgrundstück und das WA1 zu erhöhen. Da dieser Vorschlag im Dissens mit dem zuvor vorgetragenen steht, wurde sowohl eine Erhöhung wie auch eine Verringerung der GRZ nochmals geprüft, da das Ersuchen nicht eindeutig war.

Die geplante maximal zulässige GRZ von 0,3 im gesamten Plangebiet verfolgt das Ziel, einen möglichst geringen Versiegelungsgrad auf der im FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil zu sichern. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, u.a. Freiflächen-nutzungen, Flächen für Versickerung und Bepflanzung einzuordnen und einen geringen Flächenverbrauch planungsrechtlich zu sichern. Mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 wird sowohl eine bauliche Entwicklung als auch die Sicherung eines hohen Anteils nicht bebauter Flächen sichergestellt.

Eine geringere GRZ als 0,3 würde die Funktionalität der Schule und die Schaffung von einer gewissen Anzahl von Wohneinheiten in der Großsiedlung Hellersdorf beeinträchtigen. Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit ihrem Schreiben vom 23.03.2020 mitgeteilt, dass im Rahmen der Begründung zum B-Plan u.a. eine besondere Darlegung der klimatischen und ökologischen Umsetzung der im FNP mit einem hohen Grünanteil gekennzeichneten Fläche erwartet wird. Eine Erhöhung der GRZ steht aus diesen Gründen der Intention der Planung gegenüber. Die bisherige Planung der GRZ von maximal 0,3 im gesamten Plangebiet wird daher beibehalten.

3.4 Erschließung und Parkplätze (Nr. 3, 5, 6)

In zwei Stellungnahmen wurde sich auf die unzureichende verkehrliche Erschließung des Plangebiets bzw. die Planung von Parkplätzen bezogen.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt wird die Breite der bestehenden Straßenverkehrsflächen als ausreichend betrachtet, um u.a. Fahrbahnen und Gehwege einzuordnen. Die konkrete Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzung.

Auch die Erschließung durch Feuerwehr und Rettungsdienst wird zum jetzigen Planungsstand als unproblematisch eingeschätzt. Sollte es im Rahmen der Träger öffentlicher Belange zu einer anderen Einschätzung durch Feuerwehr und Rettungsdienst kommen, wird dies im weiteren Verfahren berücksichtigt, sofern ein Planerfordernis besteht.

Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht erforderlich PKW-Stellplätze nachzuweisen, in Berlin gibt es keine Stellplatzverordnung und es besteht kein Bedarf zur Festsetzung von Stellplätzen. Bisher ist auch nicht geplant, einen Parkplatz festzusetzen, sondern nur Anwohnerparken zu berücksichtigen. PKW-Stellflächen sollen im Idealfall innerhalb des WA1 eingeordnet werden. Die Erschließung des Gebietes ist unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Straßenverkehrsflächen und der guten Lage des Gebiets zum ÖPNV ausreichend verkehrlich erschlossen. Das Plangebiet ist an das U-Bahn- und Busnetz und damit an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Hellersdorfer Straße und Riesaer Straße) wird nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt unter Berücksichtigung der Neubaupotenziale als ausreichend angesehen.

3.5 Grünflächen und Lage der Grünverbindung (Nr. 13, 17)

In einer Stellungnahme wurde die derzeitige Ausgewogenheit der diversifizierten Landschaft zwischen künstlicher Gestaltung und natürlicher Umgebung wie dem Wäldchen am Schleipfuhl gelobt.

Dieser Belang wird bereits in der Planung berücksichtigt, da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans weiterhin unversiegelte Flächen gewährleisten, die unterschiedlich angelegt werden können.

Die beiden öffentlichen Grünflächen sollen naturnah ausgestaltet werden. Das bedeutet, dass diese Grünflächen eine naturnahe Gestaltung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen und entsprechenden Wiesenansaat sowie ihre fachgerechte Pflege aufweisen sollen. So können durch die entsprechende Gestaltung Maßnahmen zur Begünstigung des Artenschutzes umgesetzt werden.

Außerdem ist für die südliche öffentliche Grünfläche mit Spielplatz die Ergänzung der

Zweckbestimmung um das Wort „Durchwegung“ geplant, aufgrund der Lage an der übergeordneten Wegeverbindung am Windschutzstreifen. Die Voraussetzungen für die geplante Grünverbindung werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen Auerbacher Ring und Klingenthaler Straße geschaffen. Sie soll den gewachsenen, straßenbegleitenden Baumbestand in diesem Bereich ergänzen.

Darüber hinaus gewährleistet die beabsichtigte Begrenzung der GRZ auf den Bauflächen auf maximal 0,3 im Zusammenhang mit der geplanten Festsetzung der Nutzungsart WA auf großen Teilen des Planungsgebietes die Entstehung von begrünten Blockinnenbereichen und Gartenbereichen. Mit dem Bebauungsplan werden aus fachlicher Sicht somit die Voraussetzungen geschaffen, die derzeitige Ausgewogenheit der diversifizierten Landschaft zwischen künstlicher Gestaltung und natürlicher Umgebung zu erhalten.

Der BLN begrüßt die Erweiterung und Sicherung der vorhandenen Grünanlagen und spricht sich für eine Grünverbindung im östlichen Plangebiet, entlang der Straßen aus, so dass der vorhandene Grünbestand (Bäume und Gebüsche) erhalten werden kann.

Auch dieser Belang ist bereits Bestandteil der Planung. Die Grünverbindung soll als eine aufgeweitete Wegeverbindung entlang bestehender öffentlicher Verkehrsräume im Osten des Planungsgebietes erfolgen und den vorhandenen Grünbestand aufgreifen.

Die Lage der Grünverbindung bietet die Voraussetzung der Umsetzung des Planungszieles der Sicherung einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Verbindung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen Hellersdorfer Hauptgraben und Windschutzstreifen.

Die Lage der Grünverbindung entspricht den Darstellungen des FNP Berlin und wertet die entlang des Straßenraumes vorhandene, prägende Grünstruktur weiter auf.

Ferner unterstützt die geplante Grünverbindung gleichzeitig die Funktion im Sinne der Biotopverbindung und der vorhandene, gewachsene Baumbestand entlang des Auerbacher Rings und der Klingenthaler Straße wird durch die geplanten Festsetzungen weiter aufgewertet. Dies schafft Aufenthaltsqualität in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPro. Die geplanten Festsetzungen zur Schaffung einer Grünverbindung unterstützen des Weiteren die Belange des Naturschutzes.

Mittels der derzeit geplanten Festsetzung einer Pflanzbindung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die Bepflanzung planungsrechtlich gesichert.

Im weiteren Verfahren ist eine Überprüfung durch die zuständige Fachabteilung und eine enge Abstimmung geplant, um die Funktion der Grünverbindung im Bebauungsplan angemessen zu wahren.

3.6 Artenschutz (Nr. 7, 10, 22)

Zwei der eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern bezogen sich auf die im Plangebiet vorkommenden Tiere und Pflanzenarten und die Zerstörung ihres Lebensraums durch die Planung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum geschaffen werden.

Nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes sind die angesprochenen Tierarten Feldhase, Fuchs und Eichhörnchen im Zuge der geplanten Festsetzungen des B-Plans 10-55 in ihrem Bestand nicht wesentlich gefährdet bzw. beeinträchtigt, da die Arten auf den betroffenen Grünflächen lediglich als Nahrungsgäste vorkommen. Sie können trotz der geplanten baulichen Nutzungen auf umliegende (auch weiter entfernte) Grün- und Parkflächen ausweichen.

Mittels einer faunistischen Untersuchung wurde u.a. das Vorkommen von den Wirbellosen Libellen, Heuschrecken und Tagschmetterlingen ermittelt. Dieses Gutachten bescheinigt den

nördlichen Teilflächen des Plangebiets eine große Bedeutung für den Springschrecken- und Schmetterlingsschutz.

Im Ergebnis der Auswertung des Gutachtens und nach Rücksprachen mit dem zuständigen Fachamt wird davon ausgegangen, dass die Belange des Artenschutzes für das Planungsgebiet in ausreichendem Umfang durch die geplanten Festsetzungen des B-Plans berücksichtigt sind, sofern im B-Plan die Festsetzung einer öffentlichen naturnahen Grünfläche mit Durchwegung in Erweiterung des Grünzugs Hellersdorfer Hauptgraben erfolgt. Die nördliche Grünfläche in Erweiterung des Hellersdorfer Grabens war bereits Bestandteil des im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung veröffentlichten Planentwurfs. Die dort vorhandenen ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren bleiben daher teilweise erhalten und werden durch die geplante Festsetzung als naturnahe Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Die Grünflächen sind keine gesetzlich geschützten Biotope.

Durch die Lage der geplanten öffentlichen Grünfläche in Erweiterung des Grünzugs Hellersdorfer Grabens wird der Biotopverbund gem. § 21 BNatSchG, in seiner Funktion begünstigt.

Die Sicherung der Voraussetzungen für den Erhalt als Lebensraum vieler vorkommender Arten (auch Insekten und Wildbienen) wird durch die planungsrechtliche Sicherung der Fläche als naturnahe Grünfläche ermöglicht.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Grünfläche in Erweiterung des Hellersdorfer Hauptgrabens begünstigen die geplante Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im südlichen Plangebiet sowie die geplante Grünverbindung zwischen Hellersdorfer Graben und dem Windschutzstreifen im östlichen Planbereich in Zusammenhang mit den von Bebauung freizuhaltenden Flächen die Funktion des Plangebiets innerhalb des Biotopverbundes zum Schleipfuhl als Lebensraum vieler vorkommender Arten.

Die geplanten Festsetzungen gewährleisten weiterhin unversiegelte Flächen u.a. als Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindung im östlichen Plangebiet und Übergänge zu angrenzenden unversiegelten Flächen der Landschaftsräume Hellersdorfer Graben und Windschutzstreifen.

Die Ergebnisse des faunistischen Gutachtens von 2010 und der durchgeführten Aktualitätsprüfung im Jahr 2019 werden von dem zuständigen Fachamt als aktueller Ist-Zustand im Hinblick auf das Arteninventar angesehen und erfordern keine Nacherfassung zusätzlicher Artengruppen, da die vorkommenden, planungsrelevanten Arten gutachterlich erfasst wurden. Somit sind die Belange des Artenschutzes für das Plangebiet des Bebauungsplans 10-55 in hinreichendem Umfang durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Hinsichtlich des Schutzes von Flora und Fauna sind die Zugriffsverbote für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Weiterhin zu beachten ist der allgemeine Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 Abs. 1, 5 BNatSchG (sog. „Sommerrodungsverbot“). Die Vorschriften gelten unabhängig vom B-Plan.

In einer weiteren Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass das faunistische Gutachten nicht auslag und daher keine Aussagen getroffen werden können, ob der Artenschutz bei der Planung ausreichend beachtet wurde.

Der Hinweis hat verfahrensrechtlich keine Konsequenzen, da erst im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sämtliche vorliegende Gutachten ausgelegt werden müssen, bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist dies rechtlich nicht erforderlich.

3.7 Sonstiges

Des Weiteren wurde die Nutzung der ehemaligen Schule als Schule angeregt (Nr. 15). Die planungsrechtliche Sicherung mit dem Ziel einer Schule ist bereits seit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 0341/V vom 08.05.2018 Bestandteil der Planung.

Die Anregungen zur Dachbegrünung (Nr. 19) werden im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung entsprechend des Regenwassergutachtens geprüft. Wenn dies für die Regenwasserbewirtschaftung erforderlich ist, soll eine Dachbegrünung festgesetzt werden. Die Anregungen zur Fassadenbegrünung der Schule (Nr. 20) sollen nicht festgesetzt werden, um eine Selbstbindung des Landes zu vermeiden. Die Argumente des Naturschutzes und zur Gestaltung sind bekannt, dennoch soll darauf verzichtet werden.

Die Anregungen zur klimafreundlichen Beleuchtung (Nr. 21) sind nicht B-Planrelevant. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Anregungen nicht entgegen.

4. Mitteilung der geänderten Planungsabsicht

Der zuständigen Senatsverwaltung wurde gemäß § 5 AGBauGB am 03.03.2020 die Änderung der geänderten Planungsabsicht für den Bebauungsplan 10-55 mitgeteilt

Die Stellungnahme vom 23.03.2020 bescheinigt, dass in Anwendung des Entwicklungsgrundsatzes 1 der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit den geänderten Planungszielen für einen Schulstandort und den beiden nördlich und südlich liegenden Wohngebieten (< 3 ha) sowie weiteren Gemeinbedarfs-, Grün und Straßenflächen aus dem FNP entwickelbar ist, wenn insgesamt Funktion und Wertigkeit der Fläche für den Gemeinbedarf sowie Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt bleiben.

Darauf soll in der Begründung folgendermaßen eingegangen werden:

Insgesamt sind Funktion und Wertigkeit der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt.

Innerhalb des Plangebiets sollen neben einem Schulstandort auch eine Jugendfreizeiteinrichtung und eine Freizeit- und Sportanlage planungsrechtlich gesichert werden. Im Sinne der Mehrfachnutzung von Schulgebäuden könnten weitere Gemeinbedarfsnutzungen innerhalb des Plangebiets entstehen.

Es ist also weiterhin geplant, neben der Wohnnutzung und der Sicherung von öffentlichen Grünflächen Standorte für unterschiedliche Gemeinbedarfseinrichtungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu sichern. Angesprochen werden unterschiedliche Nutzergruppen: Schüler für die Schule und die Sportanlage, in Vereinen organisierte Anwohner zur Nutzung der Sportanlage, sowie Kinder und Jugendliche für die Nutzung der Jugendfreizeiteinrichtung. Da alle drei Einrichtungen typischerweise keinen überregionalen Einzugsbereich erwarten lassen, werden die Anforderungen des Immissionsschutzes gewahrt (s. dazu auch Erläuterungen zum Lärm im Ergebnis). Positiv ist die Anbindung an den ÖPNV zu bewerten, so dass eine erhebliche Zunahme des motorisierten Individualverkehrs auch aufgrund des Alters der Nutzergruppen für die Gemeinbedarfseinrichtungen nicht zu erwarten ist.

Weiterhin wird in der Stellungnahme aufgeführt, dass die beabsichtigten Festsetzungen der örtlichen Situation mit den umliegenden Wohnnutzungen und dem angrenzenden, bestehenden Schulstandort angemessen ist und die Grundkonzeption des FNP nicht in Frage stellen. Im Rahmen der Begründung zum B-Plan wird deshalb neben Erläuterungen zu

Funktion und Wertigkeit der Flächen und Immissionsschutz auch eine besondere Darlegung der klimatischen und ökologischen Umsetzung der im FNP mit einem hohen Grünanteil gekennzeichneten Fläche erwartet.

Es ist daher geplant, in der Begründung zu erläutern, dass durch die Beschränkung der GRZ auf 0,3 in den Baugebieten, die maximal drei- bis fünf-geschossige Bebauung, die Festsetzung von öffentlichen Grünanlagen und die Schaffung der Voraussetzungen für die Grünverbindung innerhalb des Plangebiets ein hoher Grünanteil gesichert wird und so die klimatische und ökologische Umsetzung erfolgt. Eine starke Überbauung des Plangebiets sowohl in der Fläche als auch in die Höhe wird durch die Planung verhindert.

Außerdem soll mittels textlicher Festsetzung geregelt werden, dass in den WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig sind. Die Zurücksetzung der Baugrenze im östlichen Planbereich sowie der Ausschluss von Nebenanlagen in diesem Bereich sichern zudem die Durchlüftung.

Die Senatsverwaltung fordert, die Funktion des Grünzuges auch weiterhin zu wahren und im B-Plan angemessen umzusetzen. Bei Beachtung der Hinweise könne von einer FNP-Änderung abgesehen werden. Regionalplanerische Festlegungen (textliche Darstellung 1) des FNP sind nicht berührt.

Zur Umsetzung der Grünverbindung ist bisher geplant, den bestehenden öffentlichen Verkehrsraum im Osten des Planungsgebiets zu verbreitern und die vorhandene prägende Grünstruktur aufzuweiten. Auf einen zusätzlichen Fuß- und Radweg und einer damit einhergehenden Versiegelung kann und soll aufgrund des Umfangs der bestehenden Verkehrsflächen verzichtet werden.

Durch die geplanten Festsetzungen eines zurückgesetzten Baufensters im Norden und Osten des WA1 und einer 10 bzw. 16 m breiten Pflanzbindung auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen die Voraussetzungen für die Grünverbindung in diesem Teilbereich zwischen Hellersdorfer Hauptgraben und Windschutzstreifen geschaffen werden.

Die geplante Festsetzung einer Pflanzbindung im WA1 ist aus stadtgestalterischen Überlegungen erforderlich, um die geplante Grünverbindung umsetzen zu können. Von der Grundstücksgröße hängen die Ausnutzbarkeit des Grundstücks und damit die Anzahl der Schaffung dringend erforderlicher Wohnungen ab.

Auf der südlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ soll das Baufenster an der Klingenthaler Straße ebenfalls um 16 m zur Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden, um eine einheitlich breite Grünverbindung schaffen zu können. Auf die Festsetzung einer Pflanzbindung soll auf diesen öffentlichen Flächen verzichtet werden, um eine Selbstverpflichtung des Landes Berlin zu vermeiden. Eine Bepflanzung der Flächen ist trotzdem möglich.

Aufgrund der in den letzten Jahren realisierten Bauvorhaben mit privaten Erschließungsflächen, die die zum damaligen Zeitpunkt geplante mittige Durchwegung aufgreift, wird im WA2 von der Umsetzung der Grünverbindung entlang des bestehenden Verkehrsraums abgesehen. Die Voraussetzungen einer möglichen Anbindung an die Grünfläche des Windschutzstreifens sind für die Allgemeinheit über die Klingenthaler Straße gegeben. Es ist geplant, das Baufenster im östlichen Bereich um 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurück zu setzen und somit von Bebauung freizuhalten. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob durch die geplanten Festsetzungen die Funktion der Grünverbindung angemessen gewahrt wird.

Die geplante Grünverbindung unterstützt die Funktion im Sinne der Biotopverbindung und der vorhandene, gewachsene Baumbestand entlang des Auerbacher Rings und der Klingenthaler Straße wird durch die geplanten Festsetzungen weiter aufgewertet. Dies schafft Aufenthaltsqualität. Die geplanten Festsetzungen zur Schaffung einer Grünverbindung

unterstützen des Weiteren die Belange des Naturschutzes in Übereinstimmung mit den Zielen des Lapro.

Im weiteren Verfahren soll mit dem zuständigen Fachamt geklärt werden, ob die Gründurchwegung und der geforderte hohe Grünanteil im Plangebiet mit den geplanten Festsetzungen gesichert ist.

Gemäß dem Schreiben liegen die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB grundsätzlich vor. Die Voraussetzungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

5. Ergebnis

In den eingegangenen Stellungnahmen wurden teilweise einige Belange mehrfach genannt. Dies betrifft den Erhalt von mehr Grünflächen bzw. die Forderung nach weniger bis keiner Bebauung im Plangebiet. Auch die Bautätigkeit im Umfeld und die daraus folgende als zu hoch empfundene Dichte wurden kritisch gesehen. Wie unter 3.1 und 3.2 erläutert wird diesen Belangen nicht gefolgt.

Einige der vorgetragenen Belange waren bereits Bestandteil der Planung, so die planungsrechtliche Sicherung einer Schule, die Lage der Grünverbindung, die Ermöglichung von unterschiedlich gestalteten Grünräumen und bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen, die nicht höher als Umgebung zugelassen werden sollte.

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird folgendes geändert:

Die Geschossigkeit der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ wird aufgrund der Schaffung von mehr Flexibilität und den Anforderungen an moderne Schulbauten auf eine maximal zulässige Anzahl von vier Vollgeschossen erhöht. Die GFZ soll folglich auf 1,2 erhöht werden.

Vor dem Hintergrund der Erforderlichkeit dieses Schulstandortes und dessen Funktionalität wird dem der Vorrang eingeräumt und der Gedanke der kontinuierlich abgestuften Höhenentwicklung im mittleren Planbereich modifiziert (s. 3.3).

Wie bereits erwähnt, wurden die bezirklichen Fachämter über die Beteiligung informiert. Dazu ging eine Stellungnahme des Umweltamtes ein. In dieser wurde darauf hingewiesen, dass es bei der Nutzung von der Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) sowie der Sportanlage für Freizeitwecke zu Immissionen kommen kann, die zu Einschränkungen der Nutzungsfähigkeit der genannten Anlagen wegen der zu schützenden angrenzenden Wohnbebauung führen können.

Die im FIS-Broker vorliegenden Daten zum Fassadenpegel Gesamtlärm L_DEN 2017 an der Bestandswohnbebauung am Auerbacher Ring geben keinen Hinweis, dass die JFE Lärmkonflikte verursacht. Bei der Jugendfreizeiteinrichtung mit festen Öffnungszeiten, auch am Wochenende, werden das Gebäude und die Außenanlagen (Beachvolleyballfeld) von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen (Nutzerkreis 6 bis unter 25 Jahre) genutzt. Der räumliche Einzugsbereich ähnelt dem einer Kiezsportanlage. Nutzer sind demnach Bewohner des Kiezes und ggf. Schüler der angrenzenden Schulen.

Im Bebauungsplan ist zwischen der überplanten JFE und der neuen Wohnbebauung eine 10 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einer Pflanzbindung geplant. Lärmkonflikte aus der Nutzung der JFE sind nicht zu erwarten. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ist eine weitere Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation ausgehend von der JFE nicht erforderlich.

Die Sportanlage an der Carola-Neher-Straße 51 soll von benachbarten Schulen genutzt werden sowie von Vereinen im Sinne einer Kiezsportanlage. Die beabsichtigten Nutzungen schließen eine Beeinträchtigung im Zusammenhang mit überregionalem An- und Abfahrtsverkehr aus.

Entsprechend der Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes vom 21.06.2011 wird in der Regel bei einem Betrieb einer Sporthalle die Überschreitung der zulässigen Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung infolge der an den Standorten ausgeübten Nutzungen durch Schul- und Vereinssport nicht erwartet.

Darüber hinaus besteht innerhalb der angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen des WA1 die Möglichkeit, eventuell subjektiv bedingte Störungen durch Licht und Geräuschentwicklung bei geöffneten Fenstern entgegenzuwirken. Dies kann durch die entsprechende Einordnung der Baukörper auf den Grundstücken und die Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen sowie Abpflanzungen erfolgen. Zwischen Halle (Fensterseite) und Wohnbebauung sollte ein gewisser (Sicherheits-) Abstand vorhanden sein (z.B. Grünfläche mit hohem Bewuchs, Spielplatz), damit nicht durch Licht und Geräusche aus der Halle die subjektiven Befindlichkeiten der Anwohner verstärkt werden. Bei der Kopplung Schul- und Vereinssport und der Betrachtung der Mittelwerte (aus 16h Beurteilungsspielraum) sind zwar keine ernsthaften Richtwertüberschreitungen zu erwarten, aber es ist mit Werten an der zulässigen Grenze zu rechnen.

Die Nutzung der Sporthalle für den Schul- und Freizeitsport wird als mit der angrenzenden bestehenden bzw. heranrückenden Wohnbebauung vereinbar angesehen.

Zum jetzigen Planungsstand ist die Vergrößerung des Turnhallengrundstücks Carola-Neher-Straße 51 und die Einordnung eines Cricket-Übungsfeldes geplant. Mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche wird dem öffentlichen Belang der langfristigen Sicherung von Sporthallen im Bezirk entsprochen und so die Schaffung von Freizeitangeboten insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen Strukturen in der Großsiedlung gefördert. Durch den neuen Grundstückszuschnitt verbleiben Flächen, auf denen ebenfalls ungedeckte Sportanlagen eingeordnet werden könnten. Aufgrund der Anmerkungen des zuständigen bezirklichen Fachamts zum Thema Lärm wird eine schalltechnische Untersuchung der ungedeckten Sportanlagen durch den Freizeitsport beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Darüber hinaus werden die Anregungen aus der Antwort der zuständigen Senatsverwaltung zur Mitteilung der geänderten Planungsabsicht in die Begründung aufgenommen.

Die Planung wird im weiteren Verfahren konkretisiert und mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB weitergeführt.

Bebauungsplan 10-55

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden so wiedergegeben, wie sie abgegeben worden sind (inkl. Rechtschreibung und Grammatik).

Absender	Lfd. Nr.	Stellungnahme	Thema	Abwägungsvorschlag
Bürger 1	1	Die Natur und Umwelt sollte noch stärker in den Focus rücken. Mehr Grünflächen und weniger Beton.	weniger Bebauung, mehr Grün	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine nach dem Rückbau von nicht mehr erforderlichen Infrastruktureinrichtungen brach gefallene Fläche, die im südlichen Bereich bereits mit ca. 70 Wohneinheiten neu bebaut wurde. Im Bestand befinden sich zudem noch Schulgebäude und eine Turnhalle. Gemäß Wohnungsmarktentwicklungskonzept besteht das Plangebiet aus drei Wohnbaupotenzialflächen, wovon nur noch die nördliche zur Verfügung steht.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt neben der Sicherung von Wohngebieten und sozialen Infrastruktureinrichtungen auch die Darstellung im FNP als Fläche mit hohem Grünanteil.</p> <p>Im Norden und Süden des Plangebiets ist die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen geplant, die jeweils Bestandteil von größeren zusammenhängenden Grünzügen sind. Zusätzlich ist die Sicherung von Flächen im östlichen Plangebiet für eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünverbindung geplant. Diese soll die vorhandene prägende Grünstruktur in diesem Bereich aufgreifen und weiter aufwerten.</p> <p>Durch die geplante Festsetzung einer geringen Bebauung mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 im gesamten Plangebiet bleiben große Flächen unversiegelt und eine starke Überbauung soll verhindert werden. Die unversiegelten Flächen können auf unterschiedliche Weise begrünt werden (naturnah, stärker</p>

			<p>überformt, begrünte Blockinnenbereiche, Gartenbereiche). Ein noch geringeres Maß zu versiegelnder Fläche oder die Festsetzung weiterer öffentlicher Grünflächen steht im Widerspruch zum dringenden gesamtstädtischen Wohnraumbedarf und der Verfügbarkeit von Flächen für den Wohnungsbau oder Wohnfolgeeinrichtungen. Gleichwohl stehen ein geringer Versiegelungsgrad und die Sicherung von Grünflächen im Focus dieses Bebauungsplanverfahrens. Auch ohne den Bebauungsplan besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB.</p>
2	Wohnhäuser sollen nicht höher sein als die umliegenden Gebäude.	Höhe baulicher Anlagen	<p>Der Belang ist in der aktuellen Planung bereits berücksichtigt.</p> <p>Die zulässige Anzahl der Geschosse bzw. Höhe der baulichen Anlagen soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren. Beabsichtigt ist eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen. So ist im nördlichen WA1 eine bis zu fünfgeschossige Bebauung geplant, die bereits zum jetzigen Stand gemäß § 34 BauGB zulässig ist. Das geplante Maß der baulichen Nutzung für das südlich gelegene WA2 soll geringer als nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre ausfallen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans greifen nicht in die ausgeübte Nutzung ein.</p> <p>Auch das mittig gelegene Schulgrundstück soll nicht über das nach § 34 BauGB zulässige Maß bebaubar sein.</p>
3	Planung von Parkplätzen sollte beachtet werden	Parkplätze	<p>Dem Belang wird zum jetzigen Planungsstand nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind PKW-Stellplätze nicht nachzuweisen. Gleichwohl werden Bauherren vom Fachbereich Stadtplanung darauf hingewiesen, den ruhenden Verkehr in ihrer Planung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Es ist nicht geplant, einen Parkplatz festzusetzen, sondern nur Anwohnerparken zu berücksichtigen. PKW-Stellflächen sollten im Idealfall innerhalb des WA1 eingeordnet werden.</p> <p>Das Plangebiet ist durch die U-Bahn gut an den ÖPNV angebunden.</p>

Bürger 2	4	<p>Der aktuelle Zustand der Fläche ist eine spürbare Erholung und Beruhigung der Wohnsituation in dieser Gegend. Etwas Natur zwischen den ganzen Gebäuden ist einfach notwendig. Aktuell werden schon vier neue Wohngebäude mit einem 14 geschossigem Hochhaus hochgezogen, was die Bebauung enorm verdichtet.</p>	zu hohe Dichte außerhalb Plangebiet	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die angesprochene Bebauung befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 10-55 und ist demnach nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Zwar kommt es durch die geplanten Festsetzungen des 10-55 zu einer weiteren Verdichtung innerhalb des Plangebiets (südlich des U-Bahnhofs Cottbusser Platz), diese ist aber nicht höher als das bereits zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der umliegenden Bebauung nach § 34 BauGB bereits jetzt schon planungsrechtlich zulässig ist. Die geplante maximal zulässige GRZ von 0,3 sowie die geplanten Grünflächen und die Grünverbindung schaffen keine Voraussetzungen für eine „enorme Verdichtung“ im Plangebiet. Ein wesentliches Qualitätsmerkmal sind die großen zusammenhängenden Blockinnenbereiche. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten die Weiterentwicklung dieser städtebaulichen Struktur.</p>
	5	<p>Verkehrstechnisch ist das Gebiet jetzt schon an seine Kapazitäten gelangt, durch die Neubauten wird sich dieser Umstand nicht verbessern. Wenn jetzt noch weitere Häuser entstehen, ist es nicht mehr zu schaffen, zumal es durch die U-Bahn bedingt nur zwei mögliche Zufahrten gibt.</p>	enge Straßen, Anbindung	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenabschnitte der Carola-Neher-Straße und des Auerbacher Rings/ Klingenthaler Straße sowie der Maxie-Wander-Straße weisen von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze gemessen eine Breite von ca. 20 m auf. Der südlich des Schulgrundstücks befindliche Abschnitt der Carola-Neher-Straße ist ca. 10 m breit. Diese Dimensionen werden auch von dem zuständigen Fachamt als ausreichend betrachtet um u.a. Fahrbahnen und Gehwege einzuordnen. Die konkrete Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil der Festsetzung. Auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz über Klingenthaler, Glauchauer und Nossener Straße an die Riesaer Straße bzw. über Carola-Neher-, Maxie-Wander- und Neue Grottkauer Straße an die Hellersdorfer Straße wird zum derzeitigen Planungsstand unter Berücksichtigung der Potenzialflächen für Wohnungsbau (ca. 270 WE) nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt als ausreichend angesehen.</p>

6	Durch den Mangel an Zufahrten ist auch die rettungsdienstliche und feuerwehrtechnische Situation schwer gefährdet.	unzureichende Erschließung	<p>Der Hinweis wird im weiteren Verfahren geklärt.</p> <p>Derzeit wird die Erschließung durch Feuerwehr und Rettungsdienst auch vom zuständigen Fachamt als unproblematisch eingeschätzt. Im nächsten regulären Verfahrensschritt werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Sollte sich herausstellen, dass die Erschließung inklusive der Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst nicht in ausreichendem Umfang vorhanden ist, wird dies im weiteren Verfahren angepasst, insoweit ein Regelungsbedarf im B-Plan besteht. Voraussetzungen für eine spätere Bebauung ist die gesicherte Erschließung.</p>
7	Mit der Bebauung zerstören wir Lebensräume von Wildhasen, Füchsen, Eichhörnchen und vielen wirbellosen Tieren.	Artenschutz	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum geschaffen werden. Nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes wird der Feldhase im Zuge der geplanten Festsetzungen des B-Plans 10-55 in seinem Bestand nicht wesentlich gefährdet bzw. beeinträchtigt, da die Art in den betroffenen Grünflächen lediglich als Nahrungsgast vorkommt.</p> <p>Selbiges ist für die Wildtierarten Rotfuchs und Eichhörnchen anzunehmen, welche die genannten Grünbereiche als Nahrungshabitate nutzen und trotz der geplanten baulichen Nutzungen auf umliegende (auch weiter entfernte) Grün- und Parkflächen ausweichen können. Insbesondere Rotfüchse sind als Kulturfolger in besonderem Maße an die Großstadt angepasst und suchen sich im Zuge der dynamischen Veränderungen im urbanen Raum stets neue Nahrungsgründe. Zudem sind dem Fachamt keine Fuchsbaue in dem betroffenen Gebiet bekannt.</p> <p>Während des Untersuchungszeitraums war die verbreitete ständige Anwesenheit von Libellen verschiedener Arten auffällig, die auf einen hohen Nahrungsreichtum für diese Artengruppe hindeutet.</p> <p>Der nördliche Planbereich (Grünfläche und Teile des WA1) stellt die artenreichste Teilfläche für Heuschrecken im Plangebiet dar. Diese Teilfläche ist auch für den Schmetterlingsschutz von verhältnismäßig hoher Bedeutung.</p> <p>Im Sommer 2019 wurde das Gutachten von 2010 auf seine Aktualität überprüft. Die Aussagen des Gutachtens sind demnach weiterhin gültig. Lediglich aufgrund des</p>

			<p>mittlerweile ausgetrockneten Flachwasserbereichs im Norden wird davon ausgegangen, dass sich die für ihre Reproduktion stark an Gewässer gebundenen Libellen die Bedingungen verschlechtert haben. Aber die weiterhin vorhandenen Vegetationsstrukturen bieten weiterhin gute Bedingungen für die Schrecken und Schmetterlinge.</p> <p>Durch die Intensivierung der Flächennutzung können negative Auswirkungen auf die Tagfalterfauna entstehen. Diese sind nicht nur durch Bebauung beeinträchtigt, sondern auch bei Nutzungsaufgabe und fortschreitender Sukzession wahrscheinlich.</p> <p>Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden, da eine Störung des Erhaltungszustands der lokalen Population der vorkommenden Arten nicht zu erwarten sind. Im Sinne des Erhalts der lokalen Population sind auch in der näheren Umgebung Möglichkeiten für diese Arten vorzufinden. Außerdem bietet das Planungsziel der Festsetzung von zwei öffentlichen Grünflächen die Möglichkeit, bei entsprechender Gestaltung Maßnahmen zur Begünstigung des Artenschutzes umzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Gutachtens und der erneuten Begehung im Sommer 2019 durch die Fachabteilung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorkommenden Arten zu erwarten sind. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets im Verhältnis zu den Mindestanforderungen der einzelnen Arten an die Größe der Reviere sind die Lebens- und Nahrungshabitate nur unwesentlich beeinträchtigt und die Population insgesamt nicht gefährdet. Die Voraussetzungen für den Erhalt der vorkommenden einzelnen Arten sowie deren lokaler Populationen sind in Verbindung mit den angrenzenden Grün- und Freiflächen gegeben.</p> <p>Im Ergebnis der Auswertung des Gutachtens und nach Rücksprache mit der zuständigen Fachabteilung wird davon ausgegangen, dass die Belange des Artenschutzes für das Planungsgebiet in ausreichendem Umfang durch die geplanten Festsetzungen des B-Plans berücksichtigt sind, sofern im B-Plan die Festsetzung einer Grünfläche in Erweiterung des Grünzugs Hellersdorfer Hauptgraben erfolgt. Diese Fläche kommt eine große Bedeutung in Bezug auf den Springschrecken- und Schmetterlingsschutz zu.</p> <p>Die Erweiterung der nördlichen Grünfläche war bereits Bestandteil des im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung veröffentlichten Planentwurfs.</p>
--	--	--	---

			<p>Da der Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung der nördlichen Grünfläche als „öffentliche Grünfläche“ vorgesehen ist, können in diesem Teilbereich auch weiterhin Nahrungs- und Rückzugsmöglichkeiten für verschiedene Tierarten (darunter auch Berücksichtigung von Insekten und Wildbienen) erhalten werden und es bleibt eine Anbindung zu umliegenden Biotopen bestehen. Eine wesentliche Voraussetzung für die ökologische Funktion dieser öffentlichen Grünfläche ist eine naturnahe Gestaltung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen und entsprechender Wiesensaaten sowie ihre fachgerechte Pflege. Daher ist geplant, diese als öffentliche naturnahe Grünfläche mit Durchwegung festzusetzen. Gleiches gilt für die südlich gelegene Grünfläche. Auch hier übernimmt der vorhandene „Windschutzstreifen“ mit seiner Vegetationsausstattung eine wichtige Funktion im Biotopverbund und soll daher als „öffentliche naturnahe Grünfläche mit Durchwegung und Spielplatz“ festgesetzt werden.</p> <p>Durch die Lage der geplanten öffentlichen Grünfläche in Erweiterung des Grünzugs Hellersdorfer Grabens wird der Biotopverbund gem. § 21 BNatSchG, der sich über weitere Brachflächen entlang der U-Bahntrasse in Richtung Hönower Weiherkette und Wuhleniederung fortsetzt, in seiner Funktion begünstigt. Die Sicherung der Voraussetzungen für den Erhalt als Lebensraum vieler vorkommender Arten wird ermöglicht.</p> <p>Neben der planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Grünfläche in Erweiterung des Hellersdorfer Hauptgrabens begünstigen die geplante Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet sowie die geplante Grünverbindung zwischen Hellersdorfer Graben und dem Windschutzstreifen im östlichen Planbereich in Zusammenhang mit den von Bebauung freizuhaltenden Flächen die Funktion des Plangebiets innerhalb des Biotopverbundes zum Schleipfuhl als Lebensraum vieler vorkommender Arten.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen gewährleisten weiterhin unversiegelte Flächen u.a. als Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Pflanzbindung im östlichen Plangebiet und Übergänge zu angrenzenden unversiegelten Flächen der Landschaftsräume Hellersdorfer Graben und Windschutzstreifen. Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan keine baulichen Zulässigkeiten, welche die genannten Arten stärker beeinträchtigen als eine bereits nach § 34 BauGB zulässige Bebauung.</p>
--	--	--	---

			<p>Die Ergebnisse des faunistischen Gutachtens von 2010 und der durchgeführten Aktualitätsprüfung im Jahr 2019 werden von dem zuständigen Fachamt als aktueller Ist-Zustand im Hinblick auf das Arteninventar angesehen und erfordern keine Nacherfassung zusätzlicher Artengruppen, da die vorkommenden, planungsrelevanten Arten gutachterlich erfasst wurden. Somit sind die Belange des Artenschutzes für das Plangebiet des Bebauungsplans 10-55 in hinreichendem Umfang durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt worden.</p> <p>Hinsichtlich des Schutzes von Flora und Fauna sind die Zugriffsverbote für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Weiterhin zu beachten ist der allgemeine Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 Abs. 1, 5 BNatSchG (sog. „Sommerrodungsverbot“). Die Vorschriften gelten unabhängig vom B-Plan.</p>
8	Gemeinsam kann aus dieser Fläche ein schöner Park entstehen, der für eine Entspannung zwischen den ganzen Betonbauten sorgt.	keine Bebauung	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die übergeordneten Planungen gehen von der Berücksichtigung des Vorranges der Innen- vor einer Außenentwicklung aus. Da das Planungsgebiet gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im festgelegten Gestaltungsraum Siedlung liegt, ist dem Grundsatz für Berlin zu folgen, bei künftigen Siedlungsentwicklungen die Lenkung der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf festgelegte Siedlungsbereiche vorzusehen. Innerhalb des raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichs soll die Siedlungsentwicklung hier unter Nutzung und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erfolgen. Dieser Aspekt gewinnt insbesondere aufgrund prognostizierter Einwohnerentwicklungen und dem daraus resultierenden Bedarf an Wohnraum an Bedeutung. Auch der FNP geht prinzipiell von einer Bebauung des Plangebiets aus. Gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 1, letzter Satz, können aus Gemeinbedarfsflächen auch andere Flächen entwickelt werden.</p> <p>Die Wiedernutzbarmachung der Flächen steht im Einklang mit § 1a Abs. 2 BauGB, da hier einem schonenden Umgang mit Grund und Boden der Vorrang vor der Zersiedelung außerhalb des Siedlungsgefüges eingeräumt werden soll. Das trägt auch der Tatsache Rechnung, dass das Plangebiet mit dem öffentlichen</p>

			<p>Personennahverkehr gut erschlossen ist (unmittelbare Lage am U-Bahnhof Cottbusser Platz) und dies der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB gerecht wird.</p> <p>Bei dem überwiegenden Teil der Flächen handelt es sich um landeseigene Flächen. Gemäß dem Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 stellen landeseigene Flächen ein besonders relevantes Potenzial für den Bau gemeinwohlorientierter Wohnungen dar. Als gemeinwohlorientiert gelten u.a. Wohnungen, die von städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften errichtet werden. Das WA1 stellt somit ein Potenzial für die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum dar, der durch das Bebauungsplanverfahren gesteuert werden soll.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die bereits nach § 34 BauGB bebaubar sind. Mittels des Bebauungsplans sollen darüber hinaus Flächen für Gemeinbedarf, öffentliche Grünflächen und von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert werden sowie die Voraussetzungen für eine Grünverbindung geschaffen werden.</p> <p>Durch den Bebauungsplan ist beabsichtigt, Wohnbauflächen und diverse Gemeinbedarfsflächen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur zu schaffen, die den steigenden Bedarf in der wachsenden Stadt Berlin mithelfen zu decken. Eine „Null-Variante“ (also keine Bebauung) stellt unter den gegebenen Rahmenbedingungen keine Alternative dar. Allerdings sollen auch öffentliche Grünflächen, eine Grünverbindung und ein geringer Versiegelungsgrad Gegenstand der Planung sein.</p> <p>Die Bezirksregion Hellersdorf-Ost und auch die direkt angrenzende Bezirksregion Hellersdorf-Süd weisen jeweils eine ausreichende Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen bis ins Jahr 2030 auf (Siko 2018, S. 177). Auch nach der neuen Bevölkerungsprognose ist eine ausreichende Grünversorgung gegeben. Die als Bauflächen dargestellten Flächen innerhalb des Bebauungsplanentwurfs 10-55 (Brachflächen) sind dabei nicht als Grünflächen in die Berechnung mit einbezogen worden. Wohnortnahe Grünflächen für das Plangebiet sind der Hellersdorfer Graben</p>
--	--	--	--

				und der Windschutzstreifen, mit dem Jelena-Santic-Friedenspark befindet sich eine siedlungsnahe Grünfläche in ca.1 km Entfernung zum Plangebiet.
Bürger 3	9	Ich bin strikt gegen eine Bebauung (gleich welcher Art) in diesem Gebiet und möchte meine Stellungnahme wie folgt begründen.	keine Bebauung	Dem Belang wird nicht gefolgt. s. Ausführungen zu Nr. 8.
	10	Im Gebiet zwischen dem U-Bahnhof Cottbusser Platz und der Maxie Wander Straße befindet sich das in dieser Gegend einzige Busch- und Wiesen Areal, dass vielen Tieren (Hasen) und auch Insekten (Schmetterlinge, Wildbienen usw.) einen wichtigen Lebensraum bietet. Auch einige Obstbäume (Kornelkirsche, Holunder, Schlehe, Hagebutte, Sanddorn) sind hier zur öffentlichen Nutzung vorhanden. Diese Wiesen, Feuchtlandschaft ist wichtig als Luftreiniger, Sauerstoffproduzent, CO2 verarbeitend usw.	Artenschutz	Dem Belang wird nicht gefolgt. Für das genannte Gebiet zwischen dem U-Bahnhof Cottbusser Platz und Maxie-Wander-Straße ist neben der Festsetzung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen innerhalb des Plangebiets die Festsetzung einer öffentlichen naturnahen Grünfläche mit Durchwegung, eines Allgemeinen Wohngebiets und von Gemeinbedarfsflächen geplant. Außerdem soll eine Grünverbindung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Auerbacher Rings / Klingenthaler Straße entstehen, die die Funktion des Plangebiets innerhalb des Biotopverbundes zum Schleipfuhl als Lebensraum vieler vorkommender Arten begünstigt. Das faunistische Gutachten bescheinigt den nördlichen Teilflächen eine große Bedeutung für den Springschrecken- und Schmetterlingsschutz. Daher erfolgte die Festsetzung einer Erweiterung der genannten öffentlichen naturnahen Grünfläche mit Durchwegung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die vorhandenen ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren bleiben daher teilweise erhalten und werden durch die geplante Festsetzung als naturnahe Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Die Grünflächen sind keine gesetzlich geschützten Biotope. Aus Sicht des Fachamtes werden die Belange des Artenschutzes für das Planungsgebiet insgesamt in ausreichendem Umfang durch die geplanten Festzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. s. auch Ausführungen unter Nr. 7.

		Neben dem Wäldchen (Schleipfuhl) und der umliegenden Wuhlelandschaft genau den Reiz, der nun viele Menschen aus dem Stadtzentrum und auch anderen Gebieten Deutschlands hierhin zieht.		Insbesondere für Wildbienen werden zudem bereits auf anderen konkreteren Flächen im Bezirk gezielt Maßnahmen geplant bzw. Flächen in Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern vorbereitet.
11	Dazu wird zurzeit durch die GESO Bau sehr viel in diesem Gebiet gebaut (mehr als 400 WE zwischen Kastanienboulevard und Stollberger Straße)	Bautätigkeit außerhalb des Plangebiets	Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren nicht von Belang. Ja, im Ortsteil Hellersdorf werden derzeit sehr viele Wohnungen gebaut. Damit wird ein Beitrag zur Errichtung von den im StEP Wohnen 2030 ermittelten Bedarf von 117.000 Wohnungen im Land Berlin geleistet um den dringenden Wohnraumbedarf in der wachsenden Stadt Berlin zu leisten. Der Bezirk hat in diesem Zusammenhang die Aufgabe die Entwicklung derart zu steuern, dass langfristig ausgewogene räumliche Strukturen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und übergeordneten Planungen gewährleistet sind. Der Bebauungsplan 10-55 leistet hierzu wiederum einen Beitrag. Gleichzeitig wird auch unter Berücksichtigung der Neubauten der Bedarf an Infrastruktureinrichtungen geprüft, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen trotz der Verdichtung gewährleistet und die städtebaulichen Qualitäten erhalten bleiben. Das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung leitet gemäß § 1 Abs. 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde. Die Festsetzungen sind für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks bzw. der Grundstücke bindend. Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss darauf, wer der Eigentümer eines Grundstücks ist oder werden soll, dazu fehlt ihm die rechtliche Grundlage.	
12	Das verdichtet das ohnehin sehr dichte Wohngebiet zusätzlich.	zu hohe bauliche Dichte	Dem Belang wird nicht gefolgt. In den Bezirksregionen Hellersdorf-Nord und -Ost (nördlich und südlich der U-	

	<p>Im unmittelbaren Umkreis zwischen Cottbusser Platz / Straße und Hönow leben mehr als 150.000 Menschen bei derzeit sehr aktivem Baugeschehen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums.</p>	<p>außerhalb Plangebiet</p>	<p>Bahntrasse ab ca. Cottbusser Platz bis Stadtgrenze) liegen mehrere Wohnungsbaupotenzialflächen, die in unterschiedlichem zeitlichem Umfang aktiviert werden können (zur Bautätigkeit im Ortsteil Hellersdorf s. Nr. 11). In den beiden genannten Bezirksregionen sind derzeit ca. 57.300 Einwohner gemeldet.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich gemäß Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30 (WEK) (BA-Beschluss 1292/IV vom 09.08.2016) insgesamt drei Wohnungsbaupotenzialflächen. Das WA1 ist als Wohnungsbaupotenzialfläche 5.1 mit 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern aufgenommen. Die im WEK angeführten Potenzialflächen 5.2 und 5.3 stehen allerdings für eine bauliche Entwicklung nicht mehr zur Verfügung, da erstere mit dem BA-Beschluss Nr. 0341/IV vom Mai 2018 als Schulstandort planungsrechtlich gesichert wird und die Fläche 5.3 bereits mit Reihenhäusern bebaut ist.</p> <p>Im FNP wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dargestellt, eine Bebaubarkeit der Flächen ist daher unstrittig. Gemäß dem Entwicklungsgrundsatz 1, letzter Satz, können aus Gemeinbedarfsflächen auch andere Flächen entwickelt werden.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Osten und Westen an Wohnbauflächen W2 (GFZ bis 1,5), die sich über weite Teile des Ortsteils Hellersdorf erstrecken. Eine gewisse bauliche Dichte ist dementsprechend in diesem Bereich gewollt. Die geplante GFZ bleibt innerhalb dieser Grenzen bzw. unterschreitet sie sogar im südlichen Bereich.</p> <p>Die Bautätigkeit und Nachverdichtung nicht nur im Plangebiet, sondern im gesamten Bezirk sind aufgrund des gesamtstädtischen dringenden Wohnraumbedarfs erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus schafft der Bebauungsplan keine baulichen Zulässigkeiten, welche nicht bereits jetzt nach § 34 BauGB zulässig wären.</p>
13	<p>Die bisherige Ausgewogenheit dieser diversifizierten Landschaft zwischen künstlicher Gestaltung</p>	<p>mehr (unterschiedliches) Grün</p>	<p>Dem Belang wird bereits gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht keine einheitlichen grünen Flächen vor. Die geplanten Festsetzungen für den Bebauungsplan 10-55 gewährleisten weiterhin unversiegelte Flächen, die unterschiedlich ausgestaltet werden können.</p>

	(Hellersdorfer Promenade, Kastanienboulevard, Innenhöfe Carola Neher Str. z.B. sowie einigermaßen natürlicher Umgebung wie dem Wäldchen am Schleipfuhl, die Wiesen und Buschlandschaft entlang der U-Bahn Trasse macht ja gerade den Reiz dieses Gebietes aus, für das Sie ja verantwortlich zeichnen.		<p>Die beiden öffentlichen Grünflächen sollen naturnah ausgestaltet werden. Das bedeutet, dass diese Grünflächen eine naturnahe Gestaltung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen und entsprechenden Wiesenansaaten sowie ihre fachgerechte Pflege aufweisen sollen. Außerdem ist für die Grünflächen in die Zweckbestimmung „naturnahe öffentliche Grünverbindung mit Durchwegung“ aufgenommen wegen der übergeordneten Wege am Hellersdorfer Graben und Windschutzstreifen. Für die südliche Grünfläche ist zudem die Überplanung des Spielplatzes geplant.</p> <p>Die geplante Grünverbindung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen Auerbacher Rind und Klingenthaler Straße ergänzt den gewachsenen, straßenbegleitenden Baumbestand. Die Grünverbindung bietet die Voraussetzung der Sicherung einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Verbindung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen (Hellersdorfer Hauptgraben und Windschutzstreifen). Außerdem entspricht sie den Darstellungen des FNP. Darüber hinaus gewährleistet die beabsichtigte Begrenzung der GRZ auf den Bauflächen auf maximal 0,3 im Zusammenhang mit der geplanten Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet auf großen Teilen des Planungsgebietes die Entstehung von begrünten Blockinnenbereichen und Gartenbereichen. Mit dem Bebauungsplan werden nach eingehender Prüfung aus fachlicher Sicht somit die Voraussetzungen geschaffen die derzeitige Ausgewogenheit der diversifizierten Landschaft zwischen künstlicher Gestaltung und natürlicher Umgebung zu erhalten.</p>
14	Sie beschreiben, dass es Kritiken über den Zustand der genannten Fläche gibt. Wäre dann nicht der erste logische Schritt, eine Aufwertung sowie Verbesserung (Renaturierung) dieses Gebietes nicht das naheliegende als sich immer und immer wieder von außen aufgedrückten Befehlen	keine Bebauung	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>s. Ausführungen zu Nr. 8.</p>

	und Zwängen zu beugen. Eine regionale, den Menschen hier entsprechende Politik ist auf jeden Fall angebracht.		
15	Eine Frage wäre hier auch noch zu klären: Der sogenannte Place Internationale direkt vor der Maxie Wander Str. 78 ist ja als Bauland deklariert und soll wieder bebaut werden. Eine zweite Immobilie befindet sich in der Grottkauer Straße (ehemaliges Gesundheitszentrum) das mehr als 10Jahre leer steht und vor sich hinrottet. Warum wird die Max Reinhardt Schule nicht umgebaut, bzw. wieder als Schule genutzt?	Schule	<p>Der Belang bezüglich der Schule ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 0341/V vom 08.05.2018 erfolgte die Änderung der bisherigen Planungsziele und damit die planungsrechtliche Sicherung des Grundstücks Carola-Neher-Straße 61, 65/ Klingenthaler Straße 12/ Maxie-Wander-Straße 78 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung des Schulstandorts unter Berücksichtigung wachsender Bedarfszahlen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose geschaffen.</p> <p>Das angesprochene ehemalige Gesundheitszentrum befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 10-55. Auch hierbei handelt es sich um Bauland.</p>
16	Sie wurden gewählt, bzw. ins Amt gesetzt, um den Menschen zu dienen und sind den Menschen in Ihrem Bezugsbereich (Marzahn-Hellersdorf) in Verantwortung verpflichtet.	Politik	<p>Die Stellungnahme hat keinen Bezug zum Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Stellungnahme mit ihren Belangen wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind alle „öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“. Diese Abwägung ist hier erfolgt zwischen der Festsetzung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der steigenden Einwohnerzahlen und der übergeordneten Planungen sowie der</p>

		In Ihrem Schreiben geht es auch nicht um die Wahl, ob eine Bebauung gewünscht wird oder eine natürliche Umgestaltung, sondern lediglich die Information, dass so oder so gebaut werden wird. Ergo hat der geneigte Wähler eben nicht die Wahl, sondern wird lediglich informiert über die „von oben“ beschlossenen Dinge, die über sein zukünftiges Lebensumfeld entscheiden.		Erforderlichkeit von Freiflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu entwickelnden Freiflächen.
BLN e.V.	17	Wir begrüßen die Erweiterung und Sicherung der vorhandenen Grünanlagen. Die Festsetzung eines Grünzugs zwischen den nördlich und südlich gelegenen Grünflächen ist ein wichtiger Schritt für die Vernetzung von Biotopen. Gut wäre es wenn dieser Grünzug entlang der der Straßen	Lage Grünverbindung	<p>Der Belang ist bereits Bestandteil der Planung.</p> <p>Im nördlichen und südlichen Planungsgebiet ist die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen geplant. Die Grünverbindung soll als eine aufgeweitete Wegeverbindung entlang bestehender öffentlicher Verkehrsräume im Osten des Planungsgebiets erfolgen.</p> <p>Die Lage der Grünverbindung bietet die Voraussetzung der Umsetzung des Planungszieles der Sicherung einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Verbindung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen Hellersdorfer Hauptgraben und Windschutzstreifen.</p> <p>Durch die geplanten Festsetzungen eines zurückgesetzten Baufensters im Norden und Osten des WA1 und einer 10 bzw. 16 m breiten Pflanzbindung auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll die Grünverbindung in diesem Teilbereich zwischen Hellersdorfer Hauptgraben und Windschutzstreifen geschaffen werden.</p>

	<p>Auerbacher Ring und Klingenthaler Straße mit diesem B-Plan bspw. mittels unüberbaubarer Fläche gesichert werden könnte, so dass der vorhandene Grünbestand (Bäume und Gebüsche) erhalten werden kann.</p>		<p>Die geplante Festsetzung einer Pflanzbindung im WA1 ist aus stadtgestalterischen Überlegungen erforderlich, um die geplante Grünverbindung umsetzen zu können.</p> <p>Auf der südlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche soll das Baufenster an der Klingenthaler Straße ebenfalls um 16 m zur Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden, um eine einheitlich breite Grünverbindung schaffen zu können. Auf die Festsetzung einer Pflanzbindung soll auf diesen öffentlichen Flächen verzichtet werden, um eine Selbstverpflichtung des Landes Berlin zu vermeiden. Eine Bepflanzung der Flächen ist trotzdem möglich.</p> <p>Die Lage der Grünverbindung entspricht den Darstellungen des FNP Berlin und wertet die entlang des Straßenraumes vorhandene, prägende Grünstruktur weiter auf.</p> <p>Ferner unterstützt die geplante Grünverbindung gleichzeitig die Funktion im Sinne der Biotopverbindung und der vorhandene, gewachsene Baumbestand entlang des Auerbacher Ring und Klingenthaler Straße wird durch die geplanten Festsetzungen weiter aufgewertet. Dies schafft Aufenthaltsqualität. Die geplanten Festsetzungen zur Schaffung einer Grünverbindung unterstützen des Weiteren die Belange des Naturschutzes. Mit der geplanten Festsetzung von großen Baufenstern wird ein Beitrag geleistet, dass Bäume weitgehend erhalten werden können.</p>
18	<p>Obwohl auf drei Seiten des Schulstandortes die Gebäude 4 Vollgeschosse und mehr aufweisen, wird die GRZ für die Schule lediglich mit 0,3 (max. 3 Vollgeschosse) festgesetzt. Die Gründe dafür sind uns nicht ersichtlich und nachvollziehbar, eine Erklärung fehlt. Die Aussage, dass es</p>	<p>Erhöhung Geschossigkeit und GRZ</p>	<p>Dem Belang wird in Bezug auf die Geschossigkeit gefolgt, in Bezug auf die Erhöhung der GRZ wird dem Belang nicht gefolgt.</p> <p>Die Bestandsbebauung auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ weist bis zu vier Geschosse auf.</p> <p>Die bisher geplante Festsetzung einer bis zu drei-geschossigen Bebauung und einer maximalen GFZ von 0,9 erweist sich bei erneuter Prüfung als weniger geeignet, einen neuen Schulbau auf der Fläche einzuordnen. Durch die Ermöglichung einer am Bestand orientierten, höheren Geschossigkeit soll mehr Flexibilität geschaffen und den Anforderungen an moderne Schulbauten gerecht werden. Die GFZ soll folglich auf 1,2 erhöht werden.</p> <p>Da die Raumhöhen einer Schule höher als von Wohnbebauung sind, wird mit einer bis zu viergeschossigen Schulbebauung eine Angleichung der Gebäudehöhen an die angrenzende fünf-geschossige Wohnbebauung in diesem Bereich der Carola-</p>

	<p>dadurch zu Flächensparnis kommt, sehen wir nicht begründet. Würde auch für die Schule die GRZ für 4 Vollgeschosse festgesetzt werden, könnte wesentlich mehr Fläche eingespart werden. Diese könnte entweder Sport, Spiel- oder Grünflächen zur Versickerung von Regenwasser oder Anpflanzungen von Bäumen verwendet werden. Das würde die Arbeits- und Lebensbedingungen vor Ort wesentlich aufwerten und zur Verbesserung der Gesundheit der Menschen beitragen. In Zeiten des Klimawandels, steigenden Temperaturen und anhaltender Trockenperioden sollte darauf geachtet werden, den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten, um genug</p>		<p>Neher-Straße ermöglicht (Klingenthaler Straße in diesem Bereich überwiegend sechs Geschosse). Vor dem Hintergrund der Erforderlichkeit dieses Schulstandortes und deren Funktionalität wird dem der Vorrang eingeräumt und der Gedanke der kontinuierlich abgestuften Höhenentwicklung im mittleren Planbereich modifiziert.</p> <p>Die geplante maximal zulässige GRZ von 0,3 verfolgt das Ziel, einen möglichst geringen Versiegelungsgrad auf der im FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil zu sichern. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, die in der Stellungnahme genannten Freiflächennutzungen, Flächen für Versickerung und Bepflanzung etc. einzuordnen und einen geringen Flächenverbrauch planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Eine geringere GRZ als 0,3 wird die Funktionalität der Schule und die Schaffung von einer gewissen Anzahl von Wohneinheiten in der Großsiedlung Hellersdorf beeinträchtigen. Mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 wird sowohl eine bauliche Entwicklung als auch die Sicherung eines hohen Anteils nicht bebauter Flächen sichergestellt.</p> <p>Die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit ihrem Schreiben vom 23.03.2020 mitgeteilt, dass im Rahmen der Begründung zum B-Plan u.a. eine besondere Darlegung der klimatischen und ökologischen Umsetzung der im FNP mit einem hohen Grünanteil gekennzeichneten Fläche erwartet wird.</p> <p>Eine Erhöhung der GRZ steht aus diesen Gründen der Intention der Planung gegenüber. Die bisherige Planung der GRZ von maximal 0,3 im gesamten Plangebiet wird daher beibehalten.</p>
--	---	--	---

	<p>Fläche zur Versickerung von Regenwasser vor Ort zu behalten. Das wird u.a. zur Neubildung von Grundwasser, aber auch zur Temperatursenkung durch Verdunstung über Pflanzen benötigt. Demzufolge sollte auch überlegt werden, ob die GRZ der WA1 auch höher festgelegt werden kann.</p>		
19	<p>Weitere Maßnahmen, die angestrebt und textlich festgelegt werden sollten, sind Dachbegrünungen mit einer Mindestdeckung von mind. 0,5 m zur Anpflanzung von Stauden, um Lebensraum bspw. für Insekten zu schaffen.</p>	<p>Dachbegrünung</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Unstrittig ist die Begrünung von Dachflächen eine Möglichkeit zur nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung die Schaffung von Lebensraum bspw. für Insekten. Die Anregungen zur Dachbegrünung werden im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung entsprechend des Regenwassergutachtens geprüft. Wenn dies für die Regenwasserbewirtschaftung erforderlich ist, soll eine Dachbegrünung festgesetzt werden. Die geplanten Festsetzungen schließen Gründächer nicht aus.</p> <p>Die Anregung wird an Bauherren weitergegeben.</p>
20	<p>Wir verweisen auf den Stadtentwicklungsplan KlimaKonkret auch zur Gestaltung von Schulstandorten (s. S. 64 ff.). Fassadenbegrünungen</p>	<p>Fassadenbegrünung</p>	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Fassadenbegrünung des Schulbaus und anderen im StEP Klima Konkret genannten Maßnahmen nicht entgegen. Eine Festsetzung solcher Maßnahmen ist nicht geplant um eine Selbstbindung des Landes zu vermeiden. Für den Bauherren soll weiterhin ein breiter Spielraum zur Wahl stehen, welche Maßnahmen er umsetzen möchte.</p>

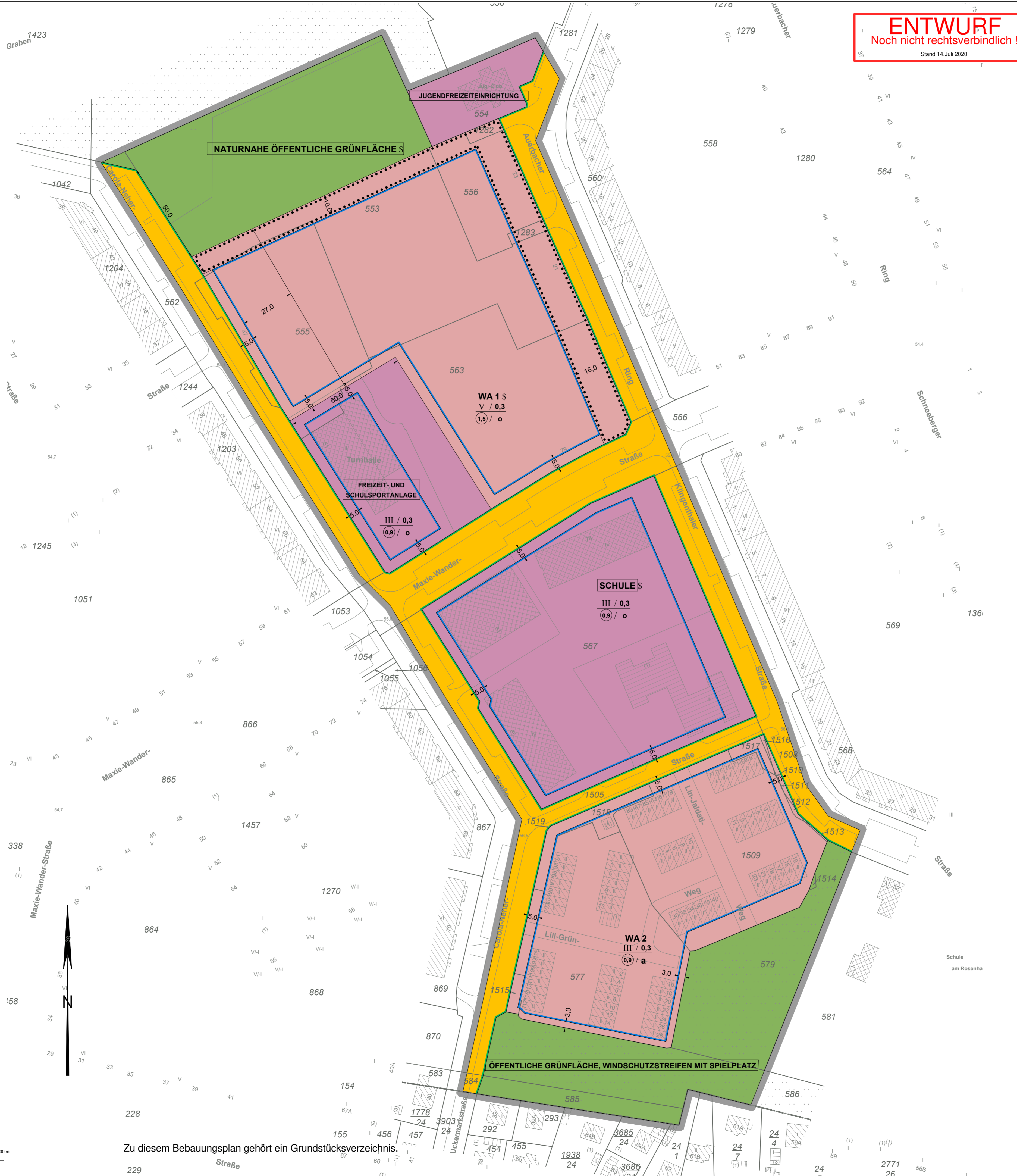
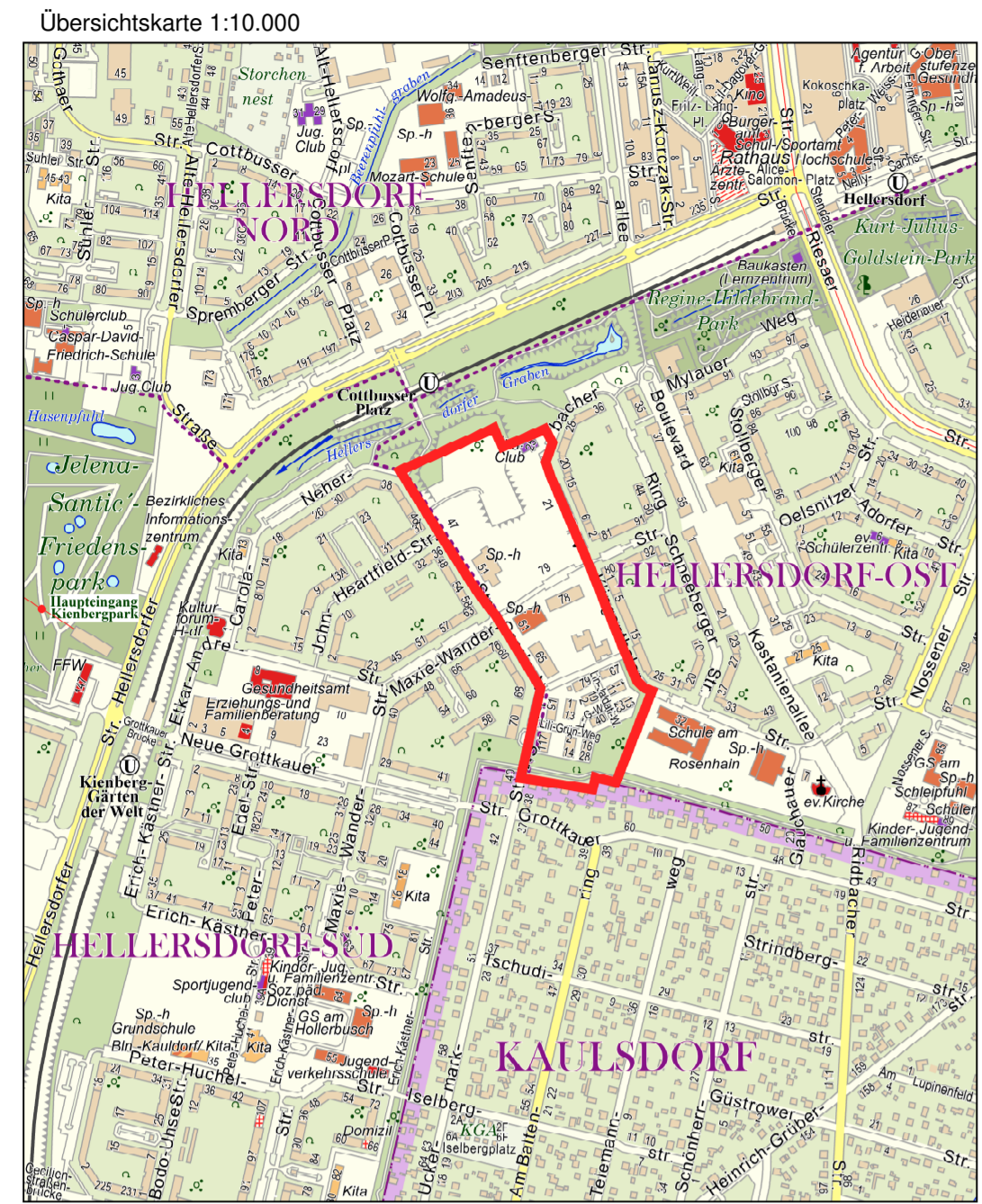
		tragen zudem zur Gebäudedämmung, Kühlung der Umgebungstemperatur, Schaffung von Niststätten und ggf. zur Abwehr von Graffiti bei.		Die Anregung wird an das zuständige Fachamt bzw. Bauherren weitergegeben und in die Begründung aufgenommen.
21		Bei Neubau von Wohnhäusern, Schulen und Straßen sollte außerdem auf klimafreundliche Beleuchtung geachtet werden. So ist nicht nur die Beleuchtungsstärke und das Lichtspektrum (warmweißes Licht) entscheidend, sondern auch die Vermeidung von Blendwirkungen bzw. Abstrahlung über den Horizont. Es sollten nur die unbedingt notwendig zu beleuchtenden Flächen angestrahlt werden. Das trägt u.a. zur gesunden Nachtruhe bei, welche durch zu viel Licht gestört wird.	Klimafreundliche Beleuchtung	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Aus diesem Hinweis resultiert allerdings kein städtebauliches Regelungserfordernis mittels B-Plan, da der bodenrechtliche Bezug fehlt. Die geplanten Festsetzungen des B-Plans stehen einer klimafreundlichen Beleuchtung der Wohngebäude, Gemeinbedarfseinrichtungen und Straßen im Plangebiet nicht entgegen.</p> <p>Die Anregung wird an das zuständige Fachamt bzw. Bauherren weitergegeben und in die Begründung aufgenommen.</p>
22		Leider fehlt in den vorliegenden Unterlagen das faunistische Gutachten von 2010, so dass	Nicht vorliegendes faunistisches Gutachten	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat aber keine Auswirkungen auf das Verfahren.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden sämtlich vorliegende Gutachten ausgelegt, bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</p>

		<p>unsererseits nicht eingeschätzt werden kann, inwieweit die Arten betroffen sind, die besondere Ansprüche haben. Demzufolge kann nicht gesagt werden, ob bzw. welche Maßnahmen ggf. noch vorgenommen werden müssen, um die dichte Bebauung und Neuversiegelung ggü. dem jetzigen Zustand auszugleichen.</p>	<p>gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist dies rechtlich nicht erforderlich.</p> <p>Bezüglich des Ergebnisses der faunistischen Untersuchung und der Aktualitätsprüfung durch das zuständige Fachamt s. Nr. 7.</p>
--	--	---	--

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand 14. Juli 2020

Bebauungsplan 10-55

für das Gelände zwischen Hellersdorfer Hauptgraben, Auerbacher Ring, Klingenthaler Straße, dem Grundstück Klingenthaler Straße 32, Ortsteilgrenze und Carola-Neher-Straße
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf



Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig.
3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
5. Innerhalb des Planungsgebietes sind ebenerdige Stellplatzanlagen gemäß §12 (1) BauNVO mit mehr als 3 Stellplätzen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein für ein Obstbaumsiedlungsgebiet typischer Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit mind. 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen, für ein Obstbaumsiedlungsgebiet typischen Bäume anzurechnen.
7. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 wird als Bauweise festgesetzt: von der offenen Bauweise abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 30,0 m.

Pflanzliste

Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata)
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Beere	Prunus padus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
sowie Obstbäume	
Apfel	Malus sylvestris
Süßkirsche	Prunus avium
Weichsel-, Sauer-Kirsche	Prunus cerasus
Pflaume	Prunus domestica
Birne	Pyrus communis

Zeichenerklärung § 5	
Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bautilen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bautilen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
Kleinstsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) WS	Grundflächenzahl z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR	Grundfläche z.B. GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA	Zahl der Vollgeschosse z.B. III
Besonderes Wohngebiet (§ 5 BauNVO) WB	als Höchstmaß z.B. III-V
Dorfgebiet (§ 6 BauNVO) WD	als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
Mischgebiet (§ 7 BauNVO) MI	zwingend z.B. III-V
Kerngebiet (§ 8 BauNVO) MK	offene Bauweise z.B. III-V
Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO) GE	Nur Einzelhäuser zulässig z.B. III-V
Industriegebiet (§ 10 BauNVO) GI	Nur Doppelhäuser zulässig z.B. III-V
Sondergebiet (Einkauf) (§ 11 BauNVO) SO	Nur Hausgruppen zulässig z.B. III-V
Sonstiges Sondergebiet (§ 12 BauNVO) S	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig z.B. III-V
	geschlossene / abweisende Bauweise z.B. III-V
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 2 Satz 1 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 1 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 2 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 3 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 4 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 5 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 6 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 7 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 8 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 9 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 10 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 11 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 12 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 13 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 14 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 15 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 16 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 17 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 18 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 19 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 20 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 21 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 22 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 23 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 24 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 25 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 26 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 27 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 28 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 29 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 30 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 31 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 32 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 33 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 34 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 35 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 36 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 37 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 38 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 39 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 40 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 41 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 42 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 43 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 44 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 45 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 46 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 47 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 48 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 49 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 50 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 51 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 52 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 53 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 54 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 55 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 56 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 57 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 58 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 59 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 60 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 61 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 62 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 63 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 64 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 65 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 66 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 67 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 68 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 69 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 70 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 71 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 72 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 73 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 74 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 75 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 76 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 77 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 78 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 79 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 80 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 81 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 82 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 83 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 84 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 85 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 86 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 87 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 88 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 89 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 90 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 91 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 92 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 93 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 94 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 95 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 96 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 97 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 98 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 99 BauNVO)
Bauweise	Bauweise (§ 23 Abs 3 Satz 100 BauNVO)

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: 1990
Maßstab 1 : 1 000

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

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

Fachbereichsleiter Vermessung Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am _____ beschlossen.

Berlin, den _____

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

Antstelier

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

Berlin, den _____

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

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