

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 20.06.2024

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans 10-93 für das Grundstück Auerbacher Ring 40, 42 sowie der straßenseitig vorgelagerten Fläche im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 28.05.2024 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0794/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic  
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

---

**Vorlage für das Bezirksamt**

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0794/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans 10-93 für das Grundstück Auerbacher Ring 40, 42 sowie der straßenseitig vorgelagerten Fläche im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

B. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

1. Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) zum Bebauungsplan 10-93 zuzustimmen.

2. Die Abteilung Stadtentwicklung wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

s. Anlage

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstaben b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen

#### ***D. Begründung:***

### **1. Verfahrenszusammenfassung**

Das Bezirksamt hat am 8. Dezember 2020 unter der Vorlagen-Nr. 0243/V beschlossen, den Bebauungsplan 10-93 aufzustellen. Am 07.09.2020 wurde die Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Ref. I C) und der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg mitgeteilt. Diese teilten mit, dass das Bebauungsplanverfahren kein dringendes Gesamtinteresse Berlins betrifft und keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung vorliegen.

Im Verfahren zum Bebauungsplan 10-93 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel durchgeführt.

### **2. Planungsinhalt**

Durch den Bebauungsplan 10-93 werden die Mietergärten auf dem Grundstück Auerbacher Ring 40, 42 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wohnungsgärten" dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Mit der wachsenden Einwohnerzahl und dem steigenden Bedarf an Wohnbauland steigt auch der Druck auf die vorhandenen Grünflächen. Deshalb ist es notwendig, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung innerstädtische Grünflächen besonders zu schützen. Die Mietergärten sind ein wesentlicher Bestandteil des Grünflächensystems in Hellersdorf-Ost im Planungsraum Boulevard Kastanienallee und erfüllen wichtige bioklimatische Funktionen, insbesondere für das Mikroklima im Kiez. Sie dienen zusätzlich als Begegnungs- und Rückzugsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Wohnbebauung.

### **3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12. Juli 2021 bis einschließlich 13. August 2021 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 2. Juli 2021 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Gleichzeitig wurde im Internet auf der Homepage des Bezirks und auf der zentralen Beteiligungsplattform „Mein Berlin“ über die Beteiligung informiert.

Aufgrund der Corona-Pandemie erfolgte die Auslegung nach den Maßgaben des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG). Das Plansicherungsgesetz (PlanSiG) ist ein Gesetz, das während der Corona-Pandemie erlassen wurde, um die Durchführung von Planungs-

und Genehmigungsverfahren in Deutschland sicherzustellen. Das PlanSiG ermöglicht es, bestimmte Verfahren und Veröffentlichungen online durchzuführen und sicherzustellen, dass die Öffentlichkeit auf diese Weise ausreichend informiert und beteiligt wird. In diesem Fall wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 12. Juli 2021 bis 13. August 2021 durchgeführt und größtenteils online abgewickelt. Die Planunterlagen waren im Internet einsehbar und es gab eine Verknüpfung mit der zentralen Beteiligungsplattform "Mein Berlin", auf welcher Anregungen, Bedenken und Hinweise mittels eines Onlineformulars geäußert werden konnten. Es bestand auch die Möglichkeit, sich per Telefon, E-Mail oder Brief an das Stadtentwicklungsamt zu wenden. Die Möglichkeit, die Unterlagen persönlich einzusehen, war jedoch eingeschränkt und erforderte die Vereinbarung eines Termines.

### **Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

Es ging insgesamt eine Stellungnahme von einem Bürger ein. In seiner Stellungnahme äußerte sich der Bürger positiv über die Aufstellung eines Bebauungsplans und regte an, die gesamte Fläche des Bezirks zu überplanen. Weitere Anregungen betrafen eine barrierefreie Gestaltung des Bezirks und die Einordnung von kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben in Wohngebieten zur Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzung. Des Weiteren wurde noch ein baurechtlicher Hinweis gegeben. Der Bürger ging hier von einer Kleingartenanlage aus, welche seiner Auffassung nach eine Baufläche und keine Grünfläche ist.

**Kenntnisnahme:** Keine Abwägung erforderlich, Hinweise werden in die Begründung übernommen.

Kleingärten und Mietergärten sind zwei unterschiedliche Arten von Grünflächen, die in Deutschland vorkommen. Kleingärten werden nach den Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes bebaut und dienen in der Regel als private Gärten für Freizeitaktivitäten und Erholung. Sie werden häufig von Eigentümern genutzt, die keinen eigenen Garten haben und können auch als Gemeinschaftsgärten genutzt werden. Mietergärten hingegen sind Grünflächen, die von Mietern in Wohngebäuden genutzt werden und meist Teil des Mietvertrags sind. Sie dienen in der Regel als Erholungsfläche für die Mieter und werden von den Vermietern zur Verfügung gestellt.

Der Bebauungsplan setzt für die bestehenden Mietergärten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Wohnungsgärten“, eine öffentliche Verkehrsfläche sowie eine Versorgungsfläche fest. Die vorgebrachten Hinweise des Bürgers beziehen sich auf Kleingärten und sind somit nicht von Relevanz, da es sich hier um Wohnungsgärten und nicht um Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes handelt. Eine kleingartenähnliche Bebauung ist auf der festgesetzten Grünfläche entsprechend Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans zulässig.

Die textliche Festsetzung lautet 1:

**Pro Einzelgarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.**

Die Annahme, eine Kleingartenanlage ist eine Baufläche, ist falsch. Kleingartenanlagen sind Grünflächen (§ 9 Abs. 15 BauGB), welche nach den Maßgaben des Bundeskleingartengesetzes bebaut werden dürfen. Aus diesem Grund erhalten diese Grünflächen die Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“

Die weiteren vorgetragenen Belange betreffen die generelle bezirksweite Planung sowie die Bereichsentwicklungsplanung und somit nicht ausschließlich den Bebauungsplan selbst. Der Bebauungsplan setzt eine Grünfläche fest. Somit können hier die vom Bürger favorisierten Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe nicht errichtet werden, da diese nicht zulässig sind. Aufgrund eines Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung, das Grundstück für soziale und ökologische Infrastruktur zu sichern und der nochmaligen Prüfung der bestehenden Bedarfe, hat das Bezirksamt beschlossen, von der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen auf diesem Grundstück abzusehen und an dieser Stelle eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wohnungsgärten“ ohne weitere Nutzungen festzusetzen. Auf die Festsetzung weiterer Nutzungen wird zur Sicherung der städtebaulich prägenden, von Bebauung freigehaltenen Blockinnenbereiche als ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Großsiedlung verzichtet. Der Bebauungsplan steht der geforderten barrierefreien Gestaltung nicht entgegen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung übernommen.

#### **4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 02. Juli 2021 wurden alle Träger öffentlicher Belange, welche generell bei Bebauungsplanverfahren zu beteiligen sind, aufgefordert, sich innerhalb eines Monats nach Zugang des Schreibens zu den im Internet eingestellten Planungsinhalten zu äußern.

Es wurden 21 Behörden und Träger beteiligt, davon äußerten sich 17 zum Verfahren. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger sind gemäß § 4 (1) BauGB in den Abwägungsprozess eingegangen.

#### **Schwerpunkte der Abwägung aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Schwerpunkt der Beteiligung lag zum einen auf den Hinweisen zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten mehrerer Versorgungsunternehmen, da auf dem Grundstück Auerbacher Ring 40, 42 mehrere Versorgungsleitungen im Boden liegen, welche für den Betreiber jederzeit zugänglich sein müssen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine dingliche Sicherung der Leitungen im Grundbuch durch entsprechende Baulasten ausreicht oder ob Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden müssen.

Zum anderen lag ein Schwerpunkt bei Einwänden der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) sowie der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (SenUMVK), welche sich kritisch gegenüber der Festsetzung einer Grünfläche auf landeseigenen Bauflächen zeigten.

Im Fall von SenSBW wurde angemerkt, dass die Festsetzung einer Grünfläche auf dem gesamten Grundstück den Zielen des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 widerspräche, da hier durch einen Lückenschluss der vorhandenen Blockrandbebauung dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden und gleichzeitig ein Großteil der Mietergärten erhalten werden könne.

Der Einwand der Senatsverwaltung für Umwelt und Verkehr bezieht sich auf die hohe Qualität der Baufläche bezüglich der Anbindung an den ÖPNV. Laut Senat ist die Fläche für eine Verdichtung der Wohnbebauung zu nutzen. Eine Sicherung als „private Wohnungsgärten“ entspräche nicht dem Standortpotenzial, der durch die U-Bahnlinie 5 sehr gut erschlossenen Wohnbaufläche.

Die Einwände der Senatsverwaltungen werden zur Kenntnis genommen und als Belange in die Abwägung eingestellt. Jedoch wird im weiteren Verfahren am Planungsziel, „Sicherung aller Mietergärten“ festgehalten. Dem Bezirk obliegt als Plangeber die Abwägung aller Belange. Der Belang der Sicherung der Mietergärten mit all ihren bioklimatischen und soziokulturellen Funktionen bekommt hier einen Vorrang gegenüber dem von der Senatsverwaltung vorgebrachten Belang der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung eines gut an den ÖPNV angebotenen landeseigenen Grundstücks aus Gründen der bauleitplanerischen Feinsteuerung der beiden Belange im Hinblick darauf, wo welcher Belang im Bezirk – auch unter Berücksichtigung weiterer Belange welcher Belang umgesetzt werden soll.

Die Schaffung von Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger ist zweifelsohne eine essentielle Aufgabe des Bezirks. Der anhaltende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in einer wachsenden Stadt erzeugt einen immensen Druck auf vorhandene Flächen. Dieser Herausforderung ist sich der Bezirk Marzahn-Hellersdorf bewusst und nimmt seine Verantwortung ernst. Im speziellen Fall des Bebauungsplans 10-93 hat der Schutz der Mietergärten aus Sicht des Bezirks ein hohes Gewicht, da diese Grünflächen wichtige soziokulturelle und bioklimatische Funktionen für die umliegende Gemeinschaft erfüllen.

Die Mietergärten, die sich im Herzen der Großsiedlung von Hellersdorf erstrecken, sind zweifellos ein Unikat und prägen die Identität dieses Stadtteils auf einzigartige Weise. Diese grünen Oasen, geschaffen durch die Gemeinschaft und liebevoll gepflegt, sind nicht nur simple Grünflächen, sondern vielmehr ein unschätzbare Erbe für die Bewohnerinnen und Bewohner. Ihre Einzigartigkeit liegt nicht nur in der Flora und Fauna, sondern vor allem in der sozialen Funktion, die sie erfüllen.

Die Mietergärten dienen als Rückzugsorte, als Orte der Begegnung und des Austauschs, und tragen maßgeblich zur Lebensqualität der Menschen in ihrer Umgebung bei. Dieses soziokulturelle Erbe ist nicht reproduzierbar – es ist das Resultat von Jahrzehnten gemeinsamer Anstrengungen, Liebe zur Natur und dem Bedürfnis nach einem Ort der Gemeinschaft. Die Mietergärten schaffen einen einzigartigen Raum für soziale Interaktion, stärken das Gemeinschaftsgefühl und fördern nachhaltige Praktiken wie urbanes Gärtnern.

In Anbetracht dieser unverwechselbaren Merkmale ist es von höchster Bedeutung, die Erhaltung der Mietergärten besonders zu betonen. Ihr Fortbestand repräsentiert nicht nur einen Beitrag zur Begrünung der städtischen Landschaft, sondern bewahrt auch ein Stück gelebte Geschichte und

kollektiver Bemühungen. Daher sollte ihre Erhaltung als Priorität gelten, um dieses einzigartige Erbe für zukünftige Generationen zu bewahren.

Durch aktuelle und geplante Wohnungsbauvorhaben, wie sie im Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) und im Wohnungsinformationssystem (WoFIS) für Hellersdorf dokumentiert sind, wird deutlich, dass in dieser Bezirksregion derzeit Wohnungen gebaut werden und weitere Wohnungsbauprojekte geplant sind. Auf diese Weise wird dem Bedarf an neuem Wohnraum in Hellersdorf Beachtung geschenkt, und der Bezirk reagiert auf diesen Bedarf durch die Realisierung und Planung von Wohnprojekten.

So werden in der Bezirksregion Hellersdorf bereits 506 Wohneinheiten realisiert, während 433 Wohneinheiten sich derzeit in der Realisierung befinden. Darüber hinaus wurde bereits ein Potenzial von 704 zusätzlichen Wohneinheiten ermittelt (Bereichsentwicklungsplan Hellersdorf 2022).

Im unmittelbaren räumlichen Umfeld, im Quartier Boulevard Kastanienallee sind mit dem Hochhausneubau Stollberger Straße 147 Wohneinheiten in Realisierung. Mit diesen Neubauvorhaben hat sich der Bezirk entschieden, eine hohe Anzahl an Wohnungen zu schaffen und eine Ergänzung an Wohnungsbau zugelassen, die über das bisherige Höhenmaß hinausgeht. An dieser Stelle wurde mit einem höheren Ergänzungsbaueine höhere vertikale Dichte im Quartier zugelassen, um an anderer Stelle Möglichkeiten für Naherholung, Begegnung, sowie gärtnerische Nutzung auf Grün- und Freiflächen im Sinne einer verträglichen Innenentwicklung zu ermöglichen. Generell zeichnet sich bei der ergänzenden Bebauung in diesem Ballungsraum eine Tendenz zur vertikalen Nachverdichtung ab. Somit kann mit den beiden gegensätzlichen Belangen Flächenverbrauch und Wohnungsmangel ausgewogen umgegangen werden.

Darüber hinaus konnte die Entwicklung neuer Grünflächen mit diesem Tempo der Nachverdichtung nicht mithalten. Somit sollten vorhandene erhalten werden. Denn diese können sich positiv auf benachteiligte Quartiere auswirken, indem sie zum Beispiel zur Verbesserung der Lebensqualität und des Wohnumfelds beitragen. Vor allem Mietergärten bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit, sich aktiv in ihrem Quartier zu engagieren und an der Gestaltung des Wohnumfelds teilzuhaben. Sie können auch zur Förderung von sozialen Kontakten und der Integration beitragen. Mietergärten können aber auch direkt positive Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner haben. Durch die Möglichkeit, sich draußen zu bewegen und an frischer Luft zu sein, kann die körperliche und mentale Gesundheit verbessert werden. Auch die Möglichkeit, frisches Obst und Gemüse anzubauen, kann zu einer gesünderen Ernährung beitragen. Insgesamt kann der Erhalt von Mietergärten in benachteiligten Quartieren also dazu beitragen, die Lebensbedingungen und die Gesundheit der dort lebenden Menschen zu verbessern, im Speziellen der Personengruppen, welche einen der Gärten pachtet und somit nutzen kann. Das städtebauliche Ziel des Bezirkes in diesem Bereich ist es daher, die Struktur der Großwohnsiedlung Hellersdorf zu erhalten und die typischen durchgrünt Innenhöfe als Grünflächen oder für die Entwicklung sozialer Infrastruktur zu sichern. Die Mietergärten im Innenhof der Auerbacher Rings 40, 42 sind eine wichtige Ergänzung zum öffentlichen Grünflächensystem und tragen auch der Anpassung der Großwohnsiedlung an die Folgen des Klimawandels Rechnung. Schaffung von Wohnraum ist ein wichtiger Belang, jedoch ist eine Nachverdichtung nicht überall sinnvoll. Das Quartier „Boulevard Kastanienallee“ ist von seiner Sozialstruktur ein benachteiligtes



Quartier, mit vielen alten Menschen und einer hohen Anzahl an Personen, welche auf Sozialleistungen angewiesen sind. Für solche Quartiere sind integrative Orte wie der frei zugängliche Bereich der Mietergärten im Auerbacher Ring wichtig als Anlaufpunkt für Austausch und soziale Teilhabe. Ein straßenseitiger Lückenschluss mit einer Wohnbebauung würde den Charakter des Gebiets ändern, durch die Abschottung der Anlage nach außen würde eine Barriere entstehen. Eine hohe bauliche Dichte kann insgesamt auch zu einer Verschlechterung der Lebensqualität im Quartier beitragen, zum Beispiel durch Lärm, Schattenwurf oder den Verlust von Sichtbeziehungen. Die laut SenSBW zu schließende Baulücke war bei der ursprünglichen Planung der Großsiedlung Hellersdorf auch nicht vorgesehen, hier stand ursprünglich eine Kindertagesstätte. Eine Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbau, welche wirtschaftlich umsetzbar wäre, müsste wesentlich höhere Gebäudehöhen abbilden, dies würde zu einer wahrnehmbaren Enge im Innenhof und zur Verschattung der Gärten führen. Durch einen Lückenschluss mit Wohnbebauung würden auch ca. die Hälfte der Gärten wegfallen, dadurch würde sich der Charakter gesamten Anlage ändern, von einer offenen und öffentlich zugänglichen Fläche zu einer abgeschotteten Privatfläche. Das widerspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf in diesem Bereich. Somit überwiegt nach Dafürhalten des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf der Belang zum Erhalt und zur Sicherung der Mietergärten auch in ihrer Gesamtheit.

Mietergärten können sich darüber hinaus positiv auf benachteiligte Quartiere auswirken, indem sie zum Beispiel zur Verbesserung der Lebensqualität und des Wohnumfelds beitragen. Mietergärten bieten den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit, sich aktiv in ihrem Quartier zu engagieren und an der Gestaltung des Wohnumfelds teilzuhaben. Sie können auch zur Förderung von sozialen Kontakten und der Integration beitragen. Mietergärten können aber auch direkt positive Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner haben. Durch die Möglichkeit, sich draußen zu bewegen und an frischer Luft zu sein, kann die körperliche und mentale Gesundheit verbessert werden. Auch die Möglichkeit, frisches Obst und Gemüse anzubauen, kann zu einer gesünderen Ernährung beitragen. Insgesamt kann der Erhalt von Mietergärten in benachteiligten Quartieren also dazu beitragen, die Lebensbedingungen und die Gesundheit der dort lebenden Menschen zu verbessern.

## **5. Fazit für das weitere Bebauungsplanverfahren**

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt keine Änderung des Planungsziels - Sicherung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Wohnungsgärten“. Die Hinweise der Behörden werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die relevanten Belange werden in die Abwägung eingestellt. Nach der Überarbeitung der Begründung kann die Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

## 6. Abwägungstabelle zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Bebauungsplan 10-93

| Lfd. Nr. | Träger             | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung  | Abwägungsvorschlag  |
|----------|--------------------|---|---|
| 1        | Berliner Feuerwehr | <p><b>1.1.</b> Mit dem bisherigen Planungsstand ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Es wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.</p>  | <p><b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung.</u></b><br/>Ein Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>  |
|          |                    | <p><b>1.2.</b> Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüflingenieur für Brandschutz.<br/>Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten.<br/>Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.<br/>Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).</p> | <p><b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung.</u></b><br/><br/>Laut Aussage der Berliner Wasserbetriebe kann die Löschwasserversorgung im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.<br/><br/>Diese Hinweise stehen im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen und sind bei der Vorhabenplanung im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> |
|          |                    | <p><b>1.3.</b> Keine LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung vorhanden.</p>   | <p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br/>Ein Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Der Bebauungsplan steht dem Anlegen von LW-Brunnen,</p>   |

| Lfd. Nr. | Träger  | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung   | Abwägungsvorschlag  |
|----------|---|--|---|
|          |   |  | Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen nicht entgegen.   |
|          |   | <p><b>1.4.</b> Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten.</p>   | <p><b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung.</u></b><br/> Ein Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung von Löschwasserentnahmestellen sind im Rahmen der Gebietserschließung auf öffentlichen Flächen gegeben. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (u.a. Darstellung von Löschwasserentnahmestellen) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ausreichend Fläche für die Anlage von Löschwasserentnahmestellen ist gegeben.</p> |
| 2        | <p><b>Berliner Stadtreinigungsbetriebe - BSR, Reinigung</b></p> | <p><b>2.1.</b> Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p>  | <p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br/> Keine Abwägung erforderlich.</p>   |
| 3        | <p><b>Berliner Wasserbetriebe (BWB)</b></p>                     | <p><b>3.1.</b> Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht geplant.</p> | <p><b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung.</u></b><br/> In der Begründung werden entsprechende Hinweise zum Leitungsbestand ergänzt.</p>  |

| Lfd. Nr. | Träger | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung  | Abwägungsvorschlag  |
|----------|--------|---|---|
|          |        | <p><b>3.2.</b> Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden.</p> <p>Dafür kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> | <p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br/>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt lediglich eine Grünfläche fest und sichert dadurch die bestehende Nutzung. Die zulässigen Lauben sind in ihrer Größe so beschränkt, dass eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück möglich ist. Die Bodengesellschaft innerhalb des Plangebiets ist Pararendzina mit Lockersyrosem und Regosol. Dieser Boden besitzt keine besonders guten Versickerungseigenschaften. Aufgrund der geringen Versiegelung des Bodens und der vorherrschenden Vegetation wird das Wasser zu Teilen von den Pflanzen aufgenommen. Das übrige Wasser sammelt sich in natürlichen Senken und kann dort verdunsten, sodass es nicht zu negativen Auswirkungen aufgrund von vermehrtem Oberflächenabfluss kommen kann.</p> |
|          |        | <p><b>3.3.</b> Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der SenUVK festgelegten maximale Abflussspende möglich. Dazu</p>   | <p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br/>Keine Abwägung erforderlich.</p>  |

| Lfd. Nr. | Träger | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung  | Abwägungsvorschlag   |
|----------|--------|---|--|
|          |        | <p>wurde das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin beigelegt.</p>   | <p>Eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Gelände ist möglich. Ein Anschluss der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässigen Lauben an die Kanalisation ist nicht vorgesehen.</p> |
|          |        | <p><b>3.4.</b> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür wird eine Fachplanung empfohlen.</p>  | <p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br/>Keine Abwägung erforderlich.</p>   |
|          |        | <p><b>3.5.</b> Bei dem Schmutzwasserkanal (S-Kanal) und dem Regenwasserkanal (R-Kanal), welche von der Eisenacher Straße 33 aus auf das Grundstück führen, handelt es sich um Grundleitungen. Diese befinden sich im Eigentum des Grundstückbesitzers.</p>  | <p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br/>Keine Abwägung erforderlich.</p>   |
|          |        | <p><b>3.6.</b> Alle Anlagen der BWB/des Landes Berlin, welche sich nicht im öffentlichen Straßenland befinden, sind dinglich durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der BWB (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zu sichern. Es werden weitere Hinweise zu Schutzabständen von Leitungen, der Befahrbarkeit usw. gegeben.</p>                     | <p><b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung.</u></b><br/>In der Begründung werden entsprechende Hinweise ergänzt.</p>  |
|          |        | <p><b>3.7.</b> Die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen -nicht mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Das Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für</p> | <p><b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung.</u></b><br/>In der Begründung werden entsprechende Hinweise aufgenommen.<br/><br/>Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit vorhandene Leitungen durch</p>                |

| Lfd. Nr. | Träger | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung   | Abwägungsvorschlag   |
|----------|--------|--|--|
|          |        | <p>Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung – soweit vorhanden – erhalten bleiben.</p> <p><b>3.8.</b> Bei dem von der privaten Grünfläche kommenden Regenwasserkanal handelt es sich um eine Anlage der BWB. Der Kanal liegt nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland und muss leitungsrechtlich gesichert werden. Dies wird derzeit bei den BWB bearbeitet.</p> <p><b>3.9.</b> Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung. Bei dem von der privaten Grünfläche kommenden Schmutzwasserkanal handelt es sich um eine Grundleitung, welche sich im Eigentum des Grundstückbesitzers befindet.</p>   | <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und der Schutzstreifen zu sichern sind.</p> <p><b><u>Kennntnisnahme/Berücksichtigung.</u></b><br/>In der Begründung werden entsprechende Hinweise aufgenommen. Im Weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit vorhandene Leitungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern sind.</p> <p><b><u>Kennntnisnahme.</u></b><br/>Keine Abwägung erforderlich. In der Begründung werden entsprechende Hinweise ergänzt.</p> |
|          |        | <p><b>3.10.</b> Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Bei Bedarf kann der Planbereich über einen Hausanschluss an die vorhandene Versorgungsleitung DN 200 zwischen Auerbacher Ring 36 und 44 angebunden werden. Die Leitung liegt nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland und muss leitungsrechtlich gesichert werden. Dies wird derzeit bei den BWB bearbeitet.</p> <p>Eine innere Erschließung über Versorgungsleitungen der BWB erscheint nicht erforderlich. Die innere Erschließung sollte gegebenenfalls über Grundleitungen vorgesehen werden.</p> <p>Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen</p> | <p><b><u>Kennntnisnahme/Berücksichtigung.</u></b><br/>In der Begründung werden entsprechende Hinweise aufgenommen. Im Weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit vorhandene Leitungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern sind.</p> <p><b><u>Kennntnisnahme.</u></b><br/>Keine Abwägung erforderlich. In der Begründung werden entsprechende Hinweise ergänzt.</p>   |

| Lfd. Nr. | Träger  | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung   | Abwägungsvorschlag   |
|----------|---|--|--|
|          |   | der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.   |  |
|          |   | <b>3.11.</b> Es wird auf technische Vorschriften zum Schutz des Leitungsbestandes, die rechtzeitige Kontaktaufnahme und bei Baumaßnahmen auf die dafür nötigen Voraussetzungen verwiesen.                          | <b><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></b><br>Diese Hinweise stehen im Zusammenhang mit geplanten Baumaßnahmen und sind bei der Vorhabenplanung zu berücksichtigen. |
| 4        | <b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>  | <b>4.1.</b> Die Belange der Bundeswehr werden mit der vorliegenden Planung berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung keine Einwände. | <b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br>Keine Abwägung erforderlich.   |
| 5        | <b>BVG Zentrale Leitungsverwaltung</b>  | <b>5.1.</b> Vom Grundsatz her bestehen keine Bedenken. Von der BVG wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.  | <b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br>Keine Abwägung erforderlich.   |
| 6        | <b>Der Polizeipräsident in Berlin<br/>Landeskriminalamt<br/>Zentralstelle für Prävention<br/>LKA PräV 1<br/>Städtebauliche<br/>Kriminalprävention (SKP)</b> | <b>6.1.</b> Keine Äußerung.  |  |
| 7        | <b>Industrie- und Handelskammer zu Berlin</b>   | <b>7.1.</b> Keine Äußerung.  |  |
| 8        | <b>IT-Dienstleistungszentrum Berlin</b>   | <b>8.1.</b> Das ITDZ Berlin betreibt im abgefragten Bereich keine Anlagen.   | <b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br>Keine Abwägung erforderlich.   |
| 9        | <b>50 Hertz Transmission GmbH, TG Netzbetrieb</b>   | <b>9.1.</b> Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.  | <b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br>Keine Abwägung erforderlich.   |

| Lfd. Nr. | Träger   | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung   | Abwägungsvorschlag   |
|----------|--|--|--|
|          |  | B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.  |  |
| 10       | <b>LAGetSi, Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit</b> | <b>10.1.</b> Keine Einwände.   | <b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br>Keine Abwägung erforderlich.   |
| 11       | <b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg</b>                             | <b>11.1.</b> Nach der Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.   | <b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br>Keine Abwägung erforderlich.   |
| 12       | <b>Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe</b>                             | <b>12.1.</b> Keine Einwände.   | <b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br>Keine Abwägung erforderlich.   |
| 13       | <b>Senatsverwaltung für Kultur und Europa</b>  | <b>13.1.</b> Keine Äußerung.   |  |
| 14       | <b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen</b>                                  | <b>14.1.</b> Die Stellungnahme zur Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB vom 27.07.2020 wird weiterhin aufrechterhalten und ist zu beachten. Die planerische Auseinandersetzung mit den strategischen Grundzügen des FNP, insbesondere hinsichtlich des Vorrangs der Innenentwicklung (s. FNP-Bericht 2020) ist unter Punkt 2 der Begründung darzulegen. | <b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung.</u></b><br>Die Begründung wird entsprechend durch Hinweise ergänzt. In der Begründung werden bereits die Belange „Wohnungsneubau“ und „Erhalt von Grünflächen“ gegeneinander abgewogen. Dem Hinweis aus dem Referat IB (Flächennutzungsplanung und stadtplanerische Konzepte) wird gefolgt, unter Punkt 2 der Begründung wird die planerische Auseinandersetzung mit den Zielen des FNP nochmals ausführlich |



| Lfd. Nr. | Träger | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung   | Abwägungsvorschlag  |
|----------|--------|--|---|
|          |        |  | <p>dargestellt. Der Innenentwicklung wird in jedem Fall ein Vorrang zugesprochen. Jedoch bedeutet Innenentwicklung nicht nur Nachverdichtung durch Wohnungsbau. Innenentwicklung beinhaltet nicht nur die bauliche Wiedernutzung von Brachen und Baulücken sowie die Nachverdichtung von Gebieten mit ursprünglich nur geringer Siedlungsdichte, sondern auch die Entwicklung, Aufwertung und Vernetzung der urbanen Grünflächen. Die gilt insbesondere für Grünflächen, welche einen so hohen klimatischen und sozialen Nutzen für das gesamte Quartier haben wie die Mietergärten im Auerbacher Ring.</p> |
|          |        | <p><b>14.2.</b> Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 stellt den Geltungsbereich des B-Plans 10-93 als überwiegend landeseigenes, mittelfristig zu aktivierendes Wohnungsneubaupotenzial der Kategorie 50-199 Wohneinheiten dar. Weiterhin stellt der StEP Wohnen die Fläche als Potenzial für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau sowie als Teil des Prüfgebiets für die Weiterentwicklung bestehender Siedlungen dar. Diese Informationen sind im Kapitel I. 3.4.1 der Begründung zu ergänzen. Der StEP Wohnen weist einen dringenden Bedarf an Wohnungsneubau, insbesondere an preiswertem Wohnungsneubau nach. Für preiswerten Wohnungsbau sind die landeseigenen Flächen von herausragender Bedeutung. Da diese Flächen nur noch in sehr begrenztem Umfang vorhanden sind, weist der StEP darauf hin, dass die erforderlichen</p> | <p><b>Kenntnisnahme/Berücksichtigung:</b></p> <p>Die Auffassung des Senats bezüglich der Planungsziele wird zur Kenntnis genommen, jedoch wird ihr nicht gefolgt. Die Vorgaben des Stadtentwicklungsplans "Wohnen 2030" wurden als relevant für die Abwägung betrachtet. Ebenso wurde die Notwendigkeit des preiswerten Wohnungsneubaus in die Abwägung einbezogen, steht jedoch im Konflikt mit anderen wichtigen Belangen wie dem</p>   |

| Lfd. Nr. | Träger | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung   | Abwägungsvorschlag  |
|----------|--------|--|---|
|          |        | <p>Mengen an preiswertem Wohnungsneubau nur zu erreichen sind, wenn alle diese Flächenpotenziale genutzt werden.</p> <p>Der Block im Bereich Auerbacher Ring weist eine langgestreckte Baulücke auf. Eine Lückenschließung an dieser Stelle ist nicht nur vor dem Hintergrund des dringenden Bedarfs an preiswertem Wohnungsneubaus geboten, sondern auch städtebaulich sinnvoll. Gleichzeitig können im Blockinnenbereich die Mietergärten bestehen bleiben. Wohnungsneubau und Mietergärten schließen sich hier keineswegs aus, sondern sind als kombinierte Lösung möglich. Der Bereich wäre als Wohnungsbaupotenzial für preiswerten Wohnungsbau im Sinne der Ziele und Erfordernisse des StEP Wohnen nutzbar.</p> <p>Die mit dem B-Plan verfolgten städtebaulichen Ziele widersprechen damit den Aussagen des StEP Wohnen. Die in Kapitel II. 4 getroffene Abwägung zugunsten der verfolgten Planungsziele und gegen die vom Berliner Senat am 20.08.2019 im StEP Wohnen 2030 beschlossenen Ziele wird nicht geteilt.</p> | <p>Erhalt der Mietergärten. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat es sich zum Ziel gemacht, Grünflächen in den Großwohnsiedlungen von Bebauung freizuhalten, insbesondere wenn diese eine wichtige ökologische, klimatische und soziale Funktion erfüllen. Ausnahmen werden für Blockinnenbereiche gemacht, die als Flächen für soziale Infrastruktur benötigt werden. Die Wohnungsgärten sind in Bezug auf ihre Funktion und Wertigkeit mit Kleingärten vergleichbar.</p> <p>Wenn man die Entwicklung der umliegenden Quartiere, z.B. am Boulevard Kastanienallee, betrachtet, in dem kontinuierlich Nachverdichtung hauptsächlich durch Geschosswohnungsbau erfolgt und erfolgen wird, wodurch den einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern nur begrenzte Grünflächen zur Verfügung stehen, wird es umso wichtiger, solche Grünflächen langfristig zu schützen. Denn diese Flächen erfüllen eine besonders wichtige Funktion als Ergänzung des Wohnumfelds in der Mieterstadt Berlin.</p> |

| Lfd. Nr. | Träger | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung | Abwägungsvorschlag  |
|----------|--------|--------------------------------------|---|
|          |        |                                      | <p>Auch wenn der Schaffung von Wohnraum grundsätzlich ein hohes Gewicht beigemessen wird, soll in diesem Fall der Erhalt der Mietergärten als private Grünfläche erfolgen. Diese Betrachtung gilt für das gesamte Grundstück. Selbst eine alleinige Ergänzung der Randbebauung, zu welcher auch Nebenanlagen gehören, würde dazu führen, dass Mietergärten überbaut werden müssten. Durch eine Nachverdichtung mittels Wohnbebauung unter Berücksichtigung der durchschnittlichen GRZ und der GFZ entsprechend FNP würden über die Hälfte der Wohnungsgärten wegfallen. Das hätte zur Folge, dass die gesamte Anlage neuorganisiert werden müsste. Eine Einteilung der verbleibenden Fläche in dieselbe Anzahl an Gartenparzellen würde zu sehr kleinen Parzellen führen, die kaum noch für eine gartenähnliche Bewirtschaftung geeignet wären. Zudem würde eine Nachverdichtung auf der westlichen Seite des Blocks zu einer Verschattung der Gärten führen, was sich negativ auf das Pflanzenwachstum und die</p> |

| Lfd. Nr. | Träger | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung | Abwägungsvorschlag   |
|----------|--------|--------------------------------------|--|
|          |        |                                      | <p>Erholungsqualität in den Gärten auswirken würde.</p> <p>Das Bezirksamt geht auch nach nochmaliger Prüfung von der Festsetzung einer gärtnerischen Nutzung aus. Die Region Hellersdorf erfährt derzeit eine verstärkte Bautätigkeit im Wohnungsbausektor, sowohl durch laufende als auch geplante Vorhaben, die im Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) sowie im Wohnungsinformationssystem (WoFIS) für Hellersdorf dokumentiert sind. Dies verdeutlicht, dass der Bezirk aktiv auf den Bedarf an neuem Wohnraum reagiert und durch die Realisierung sowie Planung von Wohnprojekten diesem Bedarf Beachtung schenkt.</p> <p>In der Bezirksregion Hellersdorf sind bereits 506 Wohneinheiten erfolgreich realisiert worden, während weitere 433 Wohneinheiten sich derzeit in der Umsetzungsphase befinden. Darüber hinaus wurde ein Potenzial von 704 zusätzlichen Wohneinheiten ermittelt, wie</p> |

| Lfd. Nr. | Träger | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung | Abwägungsvorschlag   |
|----------|--------|--------------------------------------|--|
|          |        |                                      | <p>es im Bereichsentwicklungsplan Hellersdorf 2022 festgehalten ist.</p> <p>Insbesondere im unmittelbaren räumlichen Umfeld, im Quartier Boulevard Kastanienallee, werden mit dem Hochhausneubau in der Stollberger Straße derzeit 147 Wohneinheiten realisiert. Durch diese Neubauvorhaben hat der Bezirk bewusst eine substantielle Anzahl an Wohnungen geschaffen und eine Erweiterung des Wohnungsbauvolumens ermöglicht, die über die bisherigen Höhenmaße hinausgeht. Dieser Schritt beinhaltet die Zulassung eines höheren Ergänzungsbaus, um eine vertikale Dichte im Quartier zu ermöglichen. Dies wiederum eröffnet an anderer Stelle Möglichkeiten für Naherholung, Begegnung und gärtnerische Nutzung auf Grün- und Freiflächen im Sinne einer verträglichen Innenentwicklung.</p> <p>Generell lässt sich bei der ergänzenden Bebauung in diesem Ballungsraum eine Tendenz zur Vertikalen Nachverdichtung beobachten. Durch diese Entwicklung wird eine ausgewogene Berücksichtigung der beiden gegenläufigen Interessen -</p> |

| Lfd. Nr. | Träger  | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung   | Abwägungsvorschlag  |
|----------|---|--|---|
|          |   | <p><b>14.3.</b> Die Ergebnisse der im Kapitel IV. 1 angesprochenen „vertieften Prüfung“ der im Rahmen der Mitteilung der Planungsabsicht vorgetragene(n) Bedenken sind aus der Begründung nicht zu entnehmen. Die vorgetragene(n) Bedenken werden deshalb weiterhin aufrecht- erhalten.</p> <p>Die in der Begründung in I. 3.4.1 dargestellte Aussage zum Angebot von „angemessenen Wohnungen für Aufsteigerhaushalte in sozialen Problemlagen“ stammt nicht aus dem StEP Wohnen 2030.</p>   | <p>Flächenverbrauch und Wohnungsmangel - ermöglicht.</p> <p><b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung.</u></b><br/>Der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich. Die Begründung wird entsprechend überarbeitet und fehlende Inhalte werden ergänzt.</p> |
| 15       | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, | <p><b>15.1.</b> Einwände gegen das Planungsziel bestehen nicht; die überwiegende Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Wohnungsgärten“ wird begrüßt.</p> <p><b>15.2.</b> Das Plangebiet liegt im Bereich der Regenwasserkanalisation, erstaufnehmendes Gewässer ist die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung). Eine Bebauung ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Folglich ergeben sich auch keine Anforderungen an die Regenentwässerung des Plangebietes. Sollten zukünftig wesentliche bauliche Veränderungen im Plangebiet erfolgen, sind folgende Regelungen in Bezug auf die Regenentwässerung zu berücksichtigen:<br/>Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die</p> | <p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br/>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br/>Keine Abwägung erforderlich. Die Begründung wird entsprechend durch Hinweise ergänzt.</p>  |

| Lfd. Nr. | Träger | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung   | Abwägungsvorschlag |
|----------|--------|--|--------------------|
|          |        | <p>Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.</p> <p>Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:</p> <p>Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von <math>2 \text{ l/(s*ha)}</math> für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE, k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als <math>1 \text{ l/s}</math>, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.</p> <p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht</p> <p>„Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.</p> <p>Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück</p> |                    |

| Lfd. Nr. | Träger | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung   | Abwägungsvorschlag |
|----------|--------|--|--------------------|
|          |        | <p>zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke &gt; 800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke &lt; 800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p> <p>Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften,</p> |                    |



| Lfd. Nr. | Träger | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung  | Abwägungsvorschlag |
|----------|--------|---|--------------------|
|          |        | <p>u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG -) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p> <p>Für die ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Wohnungsgärten“ ist keine Notwendigkeit für das fassen und gesondert Ableiten von Niederschlagswässern erkennbar. Natürlich vorhandene Geländetiefpunkte sollten generell von einer Bebauung freigehalten werden. Sofern Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden soll, ist §§ 36, 36a Berliner Wassergesetz (BWG) zu</p> |                    |

| Lfd. Nr. | Träger  | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung  | Abwägungsvorschlag   |
|----------|---|---|--|
|          |   | <p>beachten. Danach ist eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich möglich, sollten dem andere Belange nicht entgegen- stehen, wie zu erwartende Vernässungsschäden an der Vegetation oder an Bauwerken sowie Bodenbelastungen.</p>   |  |
| 16       | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV Verkehr | <p><b>16.1.</b> Zum o.g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken mit Ausnahme der Lagegunst des Gebietes für den ÖPNV</p> <p><b>16.2.</b> Der B-Plan 10-93 wird kritisch bewertet. Angesichts der sehr guten ÖPNV-Erschließung durch den sich in der Nähe befindenden „U-Bahnhof Cottbusser Platz“, wäre eine verdichtete Bebauung zu bevorzugen. Eine stärkere Verdichtung an bestehenden und hochwertigen ÖPNV-Verbindungen (U5) entspräche auch den im Mobilitätsgesetz vorgegebenen verkehrspolitischen Zielen zur Förderung des Umweltverbundes. Eine Sicherung als „private Grüngärten“ entspricht daher nicht dem Standortpotential</p> | <p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br/>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p><b><u>Kenntnisnahme/Abwägungsvorschlag.</u></b><br/>Die Lagegunst der Fläche für die Erschließung durch den ÖPNV ist dem Bezirk bewusst. Der Belang wurde in die Abwägung eingestellt. Jedoch sieht der Bezirk den Belang „Sicherung der Wohnungsgärten“ als gewichtiger an. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat es sich zur Aufgabe gemacht, wichtige Grünräume in den Großwohnsiedlungen von Bebauung freizuhalten, besonders wenn diese eine wichtige ökologisch/klimatische und soziale Funktion erfüllen. Ausnahmen sind nur solche Blockinnenbereiche, welche als Vorhalteflächen für soziale Infrastruktur benötigt werden. Die Wohnungsgärten sind in ihrer Funktion und Wertigkeit mit Kleingärten zu vergleichen. Betrachtet man die Entwicklung des umliegenden Quartiers unter dem Aspekt, dass dort stetig</p> |

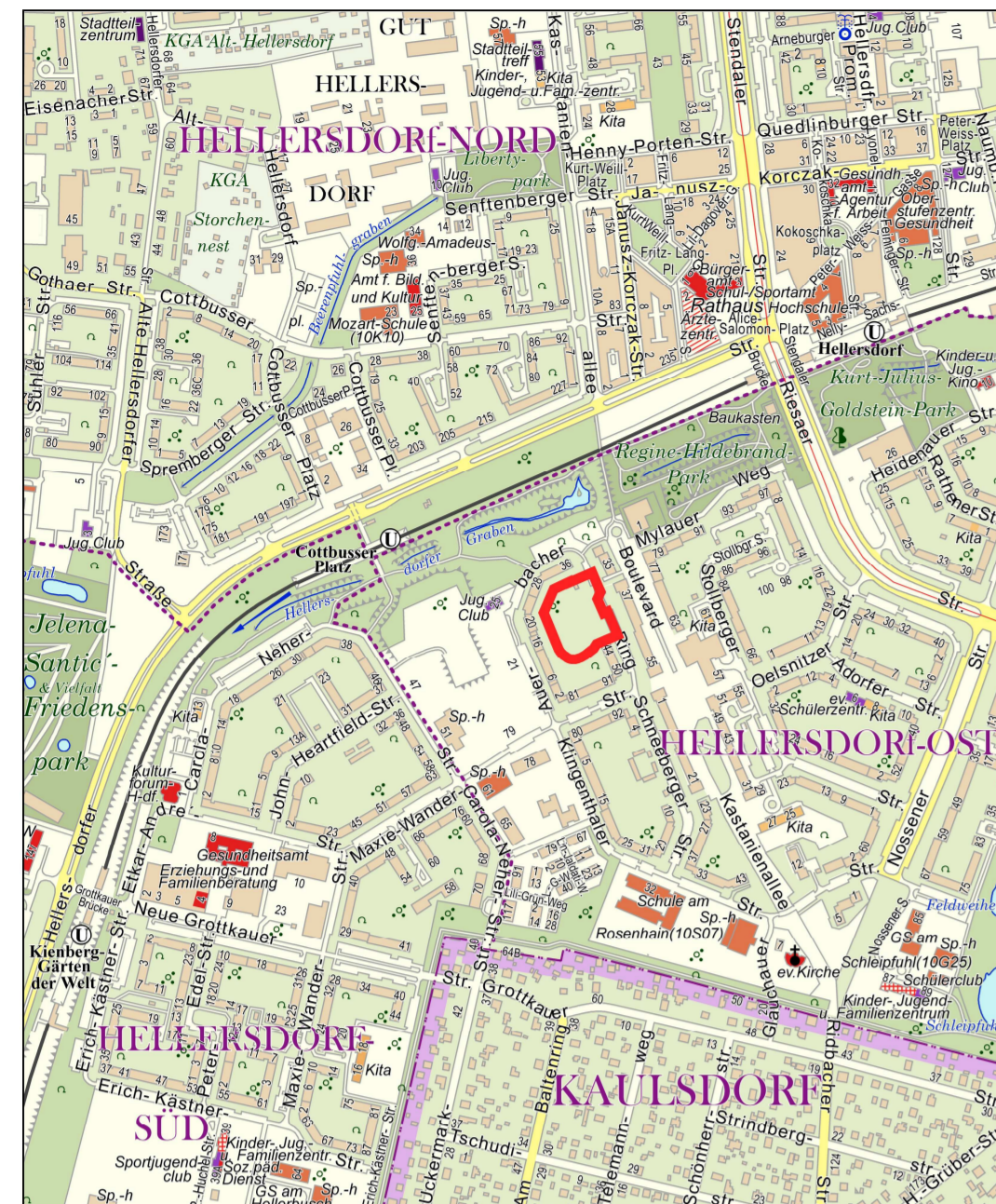
| Lfd. Nr. | Träger | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung  | Abwägungsvorschlag  |
|----------|--------|---|---|
|          |        |   | <p>Nachverdichtung zum größten Teil durch Geschosswohnungsbau realisiert wurde und wird, einer Wohnform, bei der den einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern nur ein geringer Anteil an Grünfläche zur Verfügung steht, ist es umso wichtiger, solche Grünflächen langfristig zu schützen. Denn sie erfüllen in besonderem Maße die Funktion von Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin. Somit wird bei diesem Punkt der Abwägung der Schaffung von Wohnraum weniger Gewicht beigemessen als dem Erhalt der Mietergärten als private Grünfläche. Das Planungsziel „Sicherung des Mietergärten“ durch Festsetzung einer Grünfläche bleibt bestehen.</p> |
|          |        | <p><b>16.3.</b> Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vom Auerbacher Ring, der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist dabei nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Insofern lassen sich keine Vorgaben zu Gehwegbreiten und weiteren Gestaltungselementen des Fußverkehrs treffen. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass Gehwege zu schützen sind, um den zu Fuß Gehenden einen gesicherten Raum anzubieten. Dies wird durch § 50, Abs. 8 MobG BE unterstrichen, in dem es heißt, dass „Der für den Fußverkehr effektiv nutzbare und ohne Hindernisse zur Verfügung stehende Raum [...] einen für die Belange des Fußverkehrs und des Aufenthalts im</p> | <p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br/>Keine Abwägung erforderlich. Die Einteilung des öffentlichen Straßenlandes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Daher werden keine Festsetzungen zu Gehwegs- und Straßenbreiten getroffen. Die Begründung wird entsprechend durch Hinweise zur Herstellung der Gehwege ergänzt. Ein Gehweg ist bereits vorhanden. Es ist vorerst nicht geplant, einen neuen</p>   |

| Lfd. Nr. | Träger  | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung  | Abwägungsvorschlag   |
|----------|---|---|--|
|          |   | <p>öffentlichen Raum angemessenen Anteil am Straßenraum erreichen [soll].“ Bei der Anlage von Gehwegen sind die Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwegen (AV Geh- und Radwege) zu beachten. Für Gehwege sieht die derzeit gültige Fassung der AV eine Breite von 2,50 m, in Ausnahmefällen von 2,00 m vor. Selbständig geführte gemeinsame Geh- und Radwege sollen 4,00 m breit sein. Es ist zu erwähnen, dass die AV im Mai 2020 außer Kraft gesetzt wurden, im Sinne der Selbstbindung der Verwaltung jedoch weiter anzuwenden sind. Die Überarbeitung der AV soll bis zum Ende des Jahres 2021 abgeschlossen sein und wird so dann auch Aspekte enthalten, die sich aus dem MobG BE, Teil Fußverkehr, ergeben.</p> | <p>Gehweg anzulegen. Generell ist es möglich, innerhalb einer Straßenverkehrsfläche einen Gehweg einzurichten. Selbst wenn es nicht möglich wäre, würde der Bebauungsplan trotzdem keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornehmen. Ziel des Bebauungsplans ist es, die bestehende Nutzung zu sichern und keine generelle Neuplanung des Straßenraumes vorzunehmen. Eine Neueinteilung des Straßenraumes ist jedoch möglich, der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen, da er keine Einteilung des Straßenraumes vornimmt. Eine Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche innerhalb der Grundstücksgrenzen des Grundstücks Auerbacher Ring 40, 42 ist nicht geplant, da keine Hinweise des Straßen- und Grünflächenamtes vorliegen, dass Teile des Grundstücks für zukünftige Planungen oder Umgestaltungen des Straßenraumes benötigt werden.</p> |
| 17       | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C 3 verkehrsbezogene Lärmimmissionen | <b>17.1.</b> Keine Hinweise.  | <b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br>Keine Abwägung erforderlich.   |

| Lfd. Nr. | Träger   | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung   | Abwägungsvorschlag   |
|----------|--|--|--|
| 18       | Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V Tiefbau | <b>18.1.</b> Keine Einwände.   | <b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br>Keine Abwägung erforderlich.   |
| 19       | Vattenfall Europe Business Services GmbH                             | <b>19.1.</b> In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen sowie die Netzstation N53807/1/2 der Stromnetz Berlin GmbH.<br>Auf dem Gelände befinden sich weiterhin die Zuführungstrassen zur Netzstation N53807/1/2 sowie zwei 1kV-Kabel und ein Hausanschluss. Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. | <b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br>Keine Abwägung erforderlich.   |
|          |  | <b>19.2.</b> Die Leitungsrechte für die Netzstation N53807/1/2 der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden. Die N53807/1/2 befindet sich auf der Grundlage des Konzessionsvertrages an diesem Standort. Auf die Netzstation kann nicht verzichtet werden.   | <b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung.</u></b><br>In der Begründung werden entsprechende Hinweise aufgenommen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit vorhandene Leitungen durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern sind. |
|          |  | <b>19.3.</b> Die „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.  | <b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br>Keine Abwägung erforderlich.   |
| 20       | Handwerkskammer Berlin   | <b>20.1.</b> Keine Äußerung.   |  |

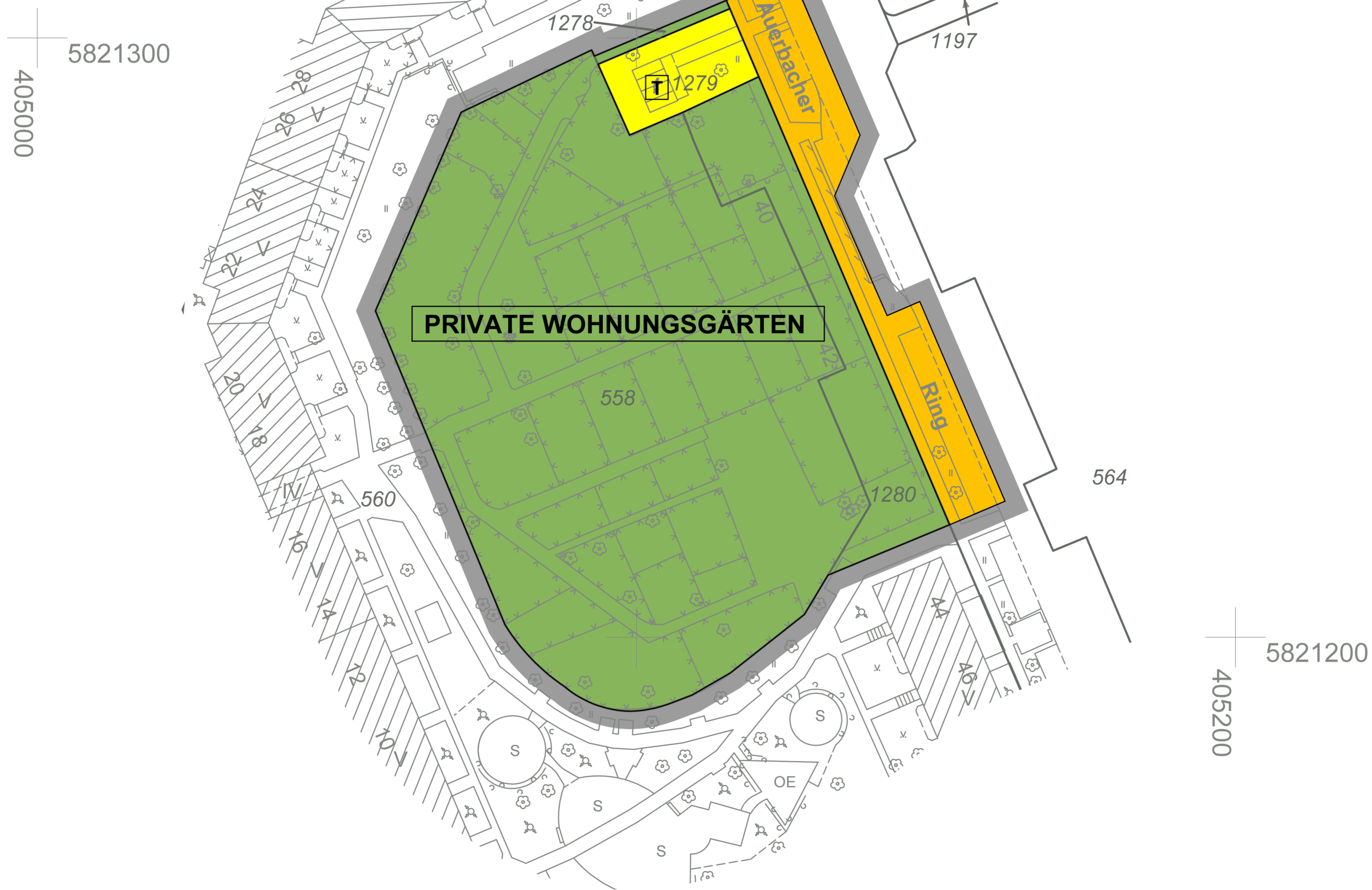
| Lfd. Nr. | Träger           | Inhalt der Anregungen in Kurzfassung  | Abwägungsvorschlag  |
|----------|------------------|---|---|
| 21       | Landesdenkmalamt | <p><b>21.1.</b> Die Planung berührt keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.</p>  | <p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br/>Keine Abwägung erforderlich. Die Begründung wird entsprechend durch Hinweise ergänzt.</p> |
|          |                  | <p><b>22.1.</b> Sie berührt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bau- vorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehe- maligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.</p> | <p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b><br/>Keine Abwägung erforderlich. Die Begründung wird entsprechend durch Hinweise ergänzt.</p> |

Übersichtskarte 1:10 000



Textliche Festsetzungen

- 1. ....

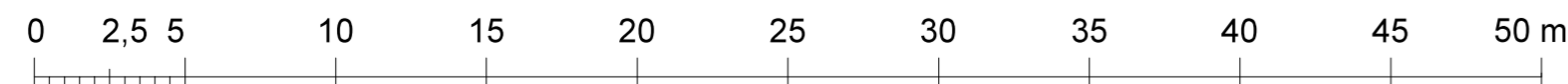


Planunterlagen ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit deshalb nicht auszuschließen...

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000 Stand: Juni 2022

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Maßstab 1 : 500



Bebauungsplan 10-93 für das Grundstück Auerbacher Ring 40, 42

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

Zeichenerklärung

Table with 4 columns: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Symbol, and Beschränkung. Includes categories like Reines Wohngebiet, Gewerbegebiet, and Flächen für den Gemeinbedarf.

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnerverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)...

Table titled 'Planunterlage' showing symbols for various features like water, boundaries, and structures.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen Stadtentwicklungsamt

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen Stadtentwicklungsamt

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.

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