

# **Begründung**

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

## **zum Bebauungsplan 10-44**

für das Gelände zwischen Zossener Straße, Kastanienallee, Havelländer Ring, nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“, Neuruppiner Straße, Havelländer Ring, Flurstück 382 (Fußwegeverbindung zwischen Kyritzer Straße und Zossener Straße) und Zossener Straße  
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

**Oktober 2019**

## Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	4
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT.....	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	5
2.1 Stadträumliche Einbindung.....	5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	5
2.4 Geltendes Planungsrecht.....	6
2.5 Verkehrserschließung.....	6
2.6 Technische Infrastruktur.....	6
2.7 Altlasten.....	7
3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	7
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
3.2 Flächennutzungsplan Berlin.....	8
3.3 Landschaftsprogramm.....	8
3.4. Stadtentwicklungsplanungen.....	8
3.5. sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen.....	9
3.6 sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen.....	10
3.7 angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne.....	13
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....	14
II. Umweltbericht.....	16
1. EINLEITUNG.....	16
1.a Kurzdarstellung des Inhalte und der Ziele des Bebauungsplans.....	16
1.b Darstellung einschlägiger Fachgesetze.....	17
1.c Darstellung fachplanerischer Ziele.....	18
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	20
2.a Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	20
Schutzgut Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt.....	20
Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.....	22
Schutzgut Klima und Luft.....	22
Schutzgut Mensch.....	22
Schutzgut Boden.....	25
Schutzgut Wasser.....	25
Schutzgut Fläche.....	25
Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	26
2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	26
2.c Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich.....	36
2.d Anderweitige Planungsalternativen.....	40
2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Grund der Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen.....	41
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	41
3.a Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	41
3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	41
3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	41
III. Planinhalt und Abwägung.....	42
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT.....	42
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	43
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	44
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	44
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	47
3.3 Bauweise.....	49
3.4 weitere Arten der Nutzung.....	51
3.5 Grünfestsetzungen.....	52
3.6 Sonstige Festsetzungen.....	52
3.7 Lärmschutz.....	54
3.8 Festsetzung zum geförderten Wohnraum.....	59
3.9 städtebaulicher Vertrag zum Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung.....	60
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....	61
IV. Auswirkungen der Planung.....	65
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN.....	65

2. AUSWIRKUNGEN AUF WOHNFOLGEEINRICHTUNGEN .....	65
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT .....	65
V. Verfahren .....	67
1. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB .....	67
2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	67
3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB UND §	
4 ABS. 1 BAUGB .....	67
3.1 <i>Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs.</i>	
<i>1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB .....</i>	68
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB.....	68
4.1 <i>Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren .....</i>	68
5. PRÄZISIERUNG DER PLANUNGSZIELE .....	69
6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB UND DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2	
BAUGB.....	70
6.2 <i>Schwerpunkte der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....</i>	73
6.3 <i>Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten</i>	
<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V.m. § 4a Abs. 3 BauGB .....</i>	74
7. PLANREIFE NACH § 33 ABS.1 NR. 1 BAUGB (FORMELLE PLANREIFE) .....	75
8. ANZEIGEVERFAHREN GEMÄß § 6 ABS.2 AGBAUGB .....	75
9. BETEILIGUNG DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT .....	76
10. ERNEUTES ANZEIGEVERFAHREN GEMÄß § 6 ABS. 2 AGBAUGB .....	77
11. BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES UND DER RECHTSVERORDNUNG.....	77
VI. Rechtsgrundlagen .....	77

# **I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

## ***1. Veranlassung und Erforderlichkeit***

Anlass der Planung war die zu befürchtende, ungeordnete städtebauliche Entwicklung der großen brachliegenden Flächen innerhalb des Plangebietes auf der Grundlage des geltenden Baurechtes nach § 34 BauGB.

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus dem Planungsziel, für den Geltungsbereich langfristig eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der notwendigen Erschließung zu sichern.

Auf Grund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung der Großsiedlung etwa bis zum Jahr 2008 resultierte Leerstand von Schulgebäuden und brachen, ungenutzten Freiflächen. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes waren dadurch erhebliche städtebauliche Funktionsverluste zu verzeichnen, die eine Anpassung der städtebaulichen Strukturen erforderten.

Mit der landesweiten positiven Bevölkerungsentwicklung steigt nunmehr der Bedarf an Wohnraum innerhalb der Stadt, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens bestand damit auch weiterhin unter dem Aspekt der Übertragung von Flächen an die BIM mit dem Ziel der Vermarktung bzw. Übertragung an landeseigene Wohnungsgesellschaften, welche zwischenzeitlich erfolgte. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung im Land Berlin, im Bezirk sowie die Anfragen zur Errichtung von Geschosswohnungsbau auf der Wohnbaupotenzialfläche stellten im Laufe des Verfahrens zu berücksichtigende neue Rahmenbedingungen dar. Die Bedeutung des Plangebietes als Wohnungsbaupotenzialfläche zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes erforderte die Anpassung von Planzielen.

Der Bebauungsplan sichert außerdem planungsrechtlich den langfristigen öffentlichen Bedarf, des Sporthallenstandortes Neuruppiner Straße 21 mit Sportfreifläche.

Die Bauleitplanung wird für diesen Bereich des Stadtumbaugebietes Alte Hellersdorfer Straße die Anforderungen an die Aufwertung der öffentlich wirksamen Flächen im Zusammenhang mit der Bedeutung dieses ursprünglichen für die Großsiedlung städtebaulich typischen „Infrastrukturbandes“ durch überörtliche Grünverbindungen erfüllen. Innerhalb des Plangebietes sind Wegebeziehungen als städtebaulich wirksame Grünverbindungen mit einer Aufenthaltsqualität in Bezug auf wohnungsnaher Grünflächen sowohl zwischen dem Wuhletal und der Hönower Weiherkette als auch in Nord-Süd-Richtung von der Landsberger Chaussee über das Gut Hellersdorf bis in den Ortsteil Kaulsdorf (Siedlungsgebiet) des Bezirks Marzahn-Hellersdorf in den Zielstellungen des Bebauungsplanes verankert.

Weiterhin ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die Umsetzung des Zentrenkonzeptes innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf planungsrechtlich zu gewährleisten.

Grundsätzlich liegt dem Verfahren das Ziel zugrunde, durch die Bauleitplanung städtebauliche Missstände auszuschließen, diesen entgegen zu wirken und

langfristig bodenrechtliche Spannungen auszuschließen. Eine derartige planerische Steuerung ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB nicht möglich.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### *2.1 Stadträumliche Einbindung*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf, einem bedeutenden Wohnstandort am nordöstlichen Stadtrand Berlins. Der Großsiedlung Hellersdorf liegt ein homogenes Strukturkonzept zugrunde. Den sieben Wohngebieten der Großsiedlung sind eindeutige Zentren, die die Nahversorgung der angrenzenden Wohnquartiere gewährleisten und die durch ihre besondere städtebauliche Situation identitätsbildend sind, zugeordnet. Die gute verkehrliche Erschließung auch durch den ÖPNV und Anbindungsmöglichkeit durch S- und U-Bahn an das Stadtzentrum, die ursprünglich der Planung zugrunde liegende städtebauliche Gliederung in Wohngebiete und gleichmäßig verteilte Nahversorgungsbereiche sowie öffentliche und private Grünräume sind auch zum heutigen Zeitpunkt in der Großsiedlung ablesbar und stellen ein Qualitätsmerkmal dar, welches dem Anspruch im Sinne des „Wohnens im Grünen am Rande der Stadt“ entspricht.

### *2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse*

Der räumliche Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt begrenzt:

im Norden: Zossener Straße;  
 im Osten: Kastanienallee, Havelländer Ring,  
 im Süden: Havelländer Ring, nördliche Grenze der KGA „Alt-Hellersdorf“  
 im Westen: Neuruppiner Straße, Havelländer Ring, Flurstück 382  
 (Fußwegeverbindung zwischen Kyritzer Straße und Zossener  
 Straße) und Zossener Straße  
 und umfasst ca. 8,1 ha.

### Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Flächen des Plangebietes sind ehemals landeseigene Flächen, die sich im Eigentum der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) befanden und deren weitestgehende Übertragung durch Einbringung an die GESOBAU AG bereits überwiegend erfolgte. Die Grundstücke Havelländer Ring 2, 40, 42, 44 befinden sich in privatem Eigentum.

### *2.3 Städtebauliche Situation und Bestand*

#### Realnutzung

Im Bereich südlich der Zossener Straße befindet sich eine zusammenhängende Brache als Relikt der ehemaligen Rieselfeldbewirtschaftung, die ablesbar fußläufige Querungen erkennen lässt und als Hundenauslaufgebiet genutzt wird. Auf der westlichen Teilfläche erfolgte die Errichtung einer temporären Einrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen. Südlich daran anschließend befinden sich im

Plangebiet zwei Schulstandorte, deren ursprüngliche Nutzung bereits aufgegeben wurde. Auf dem Grundstück Havelländer Ring 40 wird das ehemalige Gaststättengebäude gegenwärtig von einer kirchlichen Einrichtung als Gemeindehaus genutzt. Zwischen dieser Nutzung und der an den Geltungsbereich abgrenzenden kleingärtnerisch genutzten Fläche ist das Grundstück Havelländer Ring 42, 44 zum Wohnen genutzt. Die Sporthalle Havelländer Ring 32A ist zurückgebaut worden. Die Sporthalle Neuruppiner Str. 21 wurde saniert und wird durch Sportvereine genutzt. Das Grundstück Havelländer Ring 2 wird durch einen Paketservice genutzt.

#### *2.4 Geltendes Planungsrecht*

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gegenwärtig planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Maßgeblich für die Beurteilung ist die vorhandene fünf- und sechsgeschossige Blockrandbebauung südlich der Zossener Straße mit den prägenden Blockinnenbereichen. Die südlichen Baufenster dagegen werden durch die bestehenden Gebäude geprägt.

#### *2.5 Verkehrserschließung*

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Die Zossener Straße stellt hierbei eine Ergänzungsstraße zum übergeordneten Straßennetz dar. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht mit Straßenbahnverbindungen innerhalb des Bezirkes und in das Stadtzentrum. Durch bestehende Buslinien ist der Anschluss Richtung Marzahn, Hohenschönhausen, Kaulsdorf und Mahlsdorf sowie der Anschluss an die jeweiligen S-Bahnlinien 5, 7 und 75 gegeben. Ebenfalls über die Straßenbahnlinien M6 und M18 (Zossener Straße) ist das Plangebiet an die U-Bahnlinie 5 Richtung Hönow und Alexanderplatz sowie über den S+U Bahnhof Wuhletal an die S-Bahn (S5) angebunden. Die Buslinie 197 mit der Haltstelle "Alte Hellersdorfer Straße/Zossener Straße und „Gothaer Straße/Alte Hellersdorfer Straße“ bindet die OT Kaulsdorf, Mahlsdorf sowie Marzahn an. Eine Taktverdichtung auf einen 10-Minuten-Takt in der Nebenverkehrszeit (Mo-Fr.) ist nach Aussage der BVG im Rahmen der Beteiligung der Behörden für April 2019 geplant.

#### *2.6 Technische Infrastruktur*

Das Plangebiet ist mit Fernwärmeanlagen erschlossen. Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Die Regenwasserableitung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der von Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) vorgegebenen Einleitbeschränkungen. Die Löschwasserversorgung als Grundschutz gilt für das Plangebiet als gesichert. Das bereits vorhandene Netz der Wasserversorgungsanlagen steht als Löschwasser nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Trinkwassernetzes zur Verfügung. Die Möglichkeit der Einordnung ggf. erforderlicher zusätzlicher Anlagen zur

Löschwasserentnahme ist sowohl innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzenden Bereiche als auch auf privaten Grundstücksflächen möglich. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen gesichert. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. Darstellung von Löschwasserentnahmestellen) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes.

Im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen ist der Brandschutz Gegenstand der Bauordnung Berlin (BauOBl). Dort wird auf das Erfordernis der Beachtung der Durchführung wirksamer Löscharbeiten hingewiesen.

Die Einhaltung der Vorgaben der Feuerwehr ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich und im Rahmen der Ausführungsplanung im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Für die Grundstücke ist eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW- Arbeitsblättern W405, W331 und W400/1 zu gewährleisten.

Gemäß Tabelle 1 DVGW Arbeitsblatt ergibt sich gem. Ausweisung des benachbarten Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet ein Bedarf von max. 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 1.600 l/min über eine Dauer von zwei Stunden.

Löschwasserbrunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch die Baumaßnahme nicht gefährdet. Für Zufahrten für die Feuerwehr sind die Merkblätter „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und „Brandschutz auf Baustellen“ zu beachten.

Seitens der BSR wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden Hinweise für Vorhabenträger und Fachplaner für die konkrete Bauplanung für den Bereich Müllabfuhr, Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege und für den Bereich Reinigung im Zusammenhang mit der Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege erteilt. Da diese Hinweise sowohl für öffentliche als auch für private Flächen anzuwenden sind, erfolgte eine Übermittlung an die GESOBAU AG. Hingewiesen wurde darüber hinaus auf die Möglichkeit der Nutzung der BSR-Standplatzberatung unter [Standplatzberatung@BSR.de](mailto:Standplatzberatung@BSR.de) für die Planung und Gestaltung von Abfallsammelplätzen.

## *2.7 Altlasten*

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht liegen keine Hinweise vor, aus denen ein Verdacht auf eine Belastung infolge von Altlasten für das Plangebiet abzuleiten ist.

## **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### *3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung*

Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. S. 629 und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S.182).

Es gilt gemäß LEPro der Grundsatz des Vorrangs von Erneuerung und Verdichtung vorhandener Flächen vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen.

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) stellt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar und sieht die Möglichkeit der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesem Bereich vor.

### *3.2 Flächennutzungsplan Berlin*

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche W2 mit einer oberen Grenze der GFZ von 1,5 dar. Die Dichtestufen werden entsprechend AV FNP grundsätzlich als Orientierungswerte für die Entwicklung des angestrebten Strukturtypus zugrunde gelegt. Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben bleiben davon unberührt soweit das Strukturbild des Gebietes gewahrt bleibt.

### *3.3 Landschaftsprogramm*

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314) formuliert in Ergänzung mit dem FNP Berlin Entwicklungsziele und Maßnahmen, um die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern (s. Pkt. II. 1.c).

### *3.4 Stadtentwicklungsplanungen*

#### StEP Wohnen

Der StEP Wohnen 2025 benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für die Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die auf dem Flächennutzungsplan basierenden Wohnbauflächenpotenziale des StEP Wohnen 2025 von ca. 215.000 Wohneinheiten folgend stadtplanerischen Kriterien des Leitbilds der kompakten, gemischten und sozialen Stadt. Die dort aufgeführten Standorte sind weitestgehend eingebunden in bestehende städtebauliche Strukturen und nutzen die vorhandene Infrastruktur. Der Plan zeigt, aufbauend auf den gesamtstädtischen Planungsgrundzügen des Flächennutzungsplans, die größeren Flächenpotenziale für Wohnungsneubau in der Stadt, trifft Aussagen zum Wohnungsneubaubedarf und zu seiner Verteilung in der Stadt und ist Orientierung für die Bauleitplanung.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes befinden sich Flächen südlich der Zossener Straße, die im StEP Wohnen 2025 als einer der 24 großen Wohnungsneubaustandorte (Nr. 15 Hellersdorf/Wuhletal) dargestellt sind.

Es wird von einer mittelfristigen Realisierung des Wohnungsneubaus in diesem Bereich bis 2020 ausgegangen.

Mit dem derzeit seitens der Senatsverwaltung zu erarbeitenden StEP Wohnen 2030 erfolgt die Ermittlung von Wohnungsbedarf und Wohnungsbaupotenzialen sowie die Darstellung stadtentwicklungspolitischer Leitlinien und Ziele des Wohnungsneubaus und des Wohnungsbestandes und die Benennung von Handlungsansätzen.



## StEP Klima

Ziel des StEP Klima ist es, die Lebensqualität in der Stadt zu sichern und sie, wo immer das möglich ist, zu verbessern. Er widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin.

Der StEP Klima KONKRET ergänzt den StEP Klima von 2011. Der StEP Klima KONKRET definiert in mehreren Handlungsfeldern eine abgestufte, räumlich differenzierte Kulisse für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin (s. Pkt. II. 1.c).

## StEP Verkehr

Den Kern des StEP Verkehr bildet das strategisch orientierte Handlungskonzept mit dem Zeithorizont 2025. Der Plan trifft keine Aussagen zu Maßnahmen im Plangebiet.

## StEP Zentren 3

Vorrangiges Ziel dieses Planes besteht in der Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren sowie in der flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet. Ein dichtes Netz an Nahversorgungsstandorten in allen Ortsteilen bleibt unter dem Aspekt der älter werdenden Bevölkerung eine wichtige stadtplanerische Aufgabe. Im StEP Zentren 3 werden über die generell zu betrachtenden Aussagen hinaus zum Plangebiet keine speziellen Aussagen getroffen. Das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegende Zentrum ist das Stadtteilzentrum „Helle Mitte“.

### *3.5. sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen*

#### Lärmaktionsplan 2013-2018

Der Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin, beschlossen am 06.01.2015, verfolgt die Strategie, durch Vorbeugung und Sanierung den Lärm zu mindern. Die höchste Lärmbelastung in Berlin geht vom Verkehr (Straße, Schiene, Himmel) aus.

Zur Lärminderung sollen vorrangig aktive Maßnahmen (z.B. Fahrbahnsanierung) umgesetzt werden. Im Fokus steht die Minderung des Straßenverkehrslärms. Die Lärmaktionsplanung soll in allen Planungsebenen, insbes. in die Bauleitplanung, integriert werden. Das Plangebiet wird im Lärmaktionsplan nicht als Maßnahmebereich benannt.

#### Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 28. August 2014 vom damaligen Stadtentwicklungssenator Michael Müller unterzeichnet und am 14. April 2015 überarbeitet. Am 16. Juni 2015 wurde die Leitlinie mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindliche zu berücksichtigende Planung beschlossen. Es handelt sich um Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge, die angewendet werden, wenn für ein Wohnungsbauprojekt ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss. Im Einzelnen muss der Projektträger sämtliche dem Land Berlin

entstehenden Aufwendungen übernehmen und Maßnahmen treffen, die Folge oder Voraussetzungen des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls. Sämtliche vom Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen sind.

Zu den Regelungen gehören:

- Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren einschließlich notwendiger Gutachten,
- Kostenübernahme für die Erschließung,
- Kostenbeteiligung an Maßnahmen, mit denen der durch das Projekt entstehende zusätzliche Bedarf an Kindertageseinrichtungen und Grundschulplätzen gedeckt wird,
- unentgeltliche, kosten- und lastenfreie Abtretung von Flächen für öffentliche Zwecke und
- Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Vorhabenträgerin hat sich auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ mit Zustimmungserklärung vom 27. Dezember 2016 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben nach den Maßgaben der Leitlinie (Stand 14. April 2015) und Begründung zum Bebauungsplan 10-44 durchzuführen. Die entsprechenden Regelungen zu mietpreis- und belegungsgebunden zu errichtenden Wohneinheiten sind Inhalt des städtebaulichen Vertrages (siehe Pkt. III. 3.9). Aufgrund des Zeitpunktes der vorliegenden Grundzustimmung kam hier für den Abschluss des städtebaulichen Vertrages die Übergangsregelung bis zum 31.07.2018 zur Anwendung, die für Projekte der Errichtung von förderfähigem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen eine Quote von 25 % der Wohneinheiten vorsieht.

### *3.6 sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen*

#### **Städtebauliche Rahmenplanungen**

Bereits Anfang der 90er Jahre begannen nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung konzeptionelle Überlegungen zur Entwicklung des infrastrukturell geprägten Bereichs nördlich angrenzend an den alten Gutshof. Prägend war dabei das Leitbild eines „Grünen Infrastrukturbandes“ in der Rahmenplanung zur Großsiedlung Hellersdorf (Stadtbüro Hunger 1994). Diese Zielsetzung fand jedoch keinen Niederschlag im Verfahren zur planungsrechtlichen Sicherung.

Nachdem infolge des drastischen Bevölkerungsrückgangs die Aufgabe von Infrastrukturstandorten, i.d.R. durch Rückbau, erfolgte und von der Einstellung der Schulnutzung auch beide Schulen am Havelländer Ring betroffen waren, fehlten dem Grünen Infrastrukturband wesentliche inhaltliche Merkmale.

Insbesondere die Konzeptentwicklung im Rahmen der Ziele des Stadtumbau Ost ab 2006/2007 führte zu weiterführenden Ansätzen einer Integration des Gebietes durch bauliche Entwicklungen auch für den Wohnungsbau:

### Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf, Stand 2006/2007

Das Konzept gibt Schwerpunkte vor, die den Rahmen für eine langfristige räumliche Entwicklungsorientierung innerhalb der Großsiedlung bilden. Für den Geltungsbereich wird bereits von einer Entwicklung der Fläche zur Wohnnutzung ausgegangen und eine Abgrenzung von Bereichen vorgeschlagen, die sich in ihrer kleinteiligen Siedlungsstruktur gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung abgrenzen.

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 2011/2012

Auf der Basis der Analyse von Strukturdaten, der Stärken und Schwächen sowie der Planungen und Entwicklungsinteressen erfolgte die Erarbeitung strategischer Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte unter Berücksichtigung bereits eingetretener Veränderungen seit 2007. Als räumliche Handlungsschwerpunkte wurden Maßnahmen aus dem INSEK 2007 festgelegt, die nicht abgeschlossen waren. Für Hellersdorf-Nord werden darin in Bezug auf das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-44 neben der Aktivierung von Brachflächen die Sicherung eines Kita-Standortes benannt.

### Zentrenkonzept

Das bezirkliche Zentrenkonzept 2013 definiert Zentren der Nahversorgung unter Berücksichtigung der landesplanerisch vorgegebenen Zentrenhierarchie. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Zentren, denen auch wichtige Funktionen der Dienstleistung (Gesundheit; Kultur u.a.) zugeordnet sind, gibt das Zentrenkonzept Vorgaben. Dies betrifft den Schutz insbesondere gegenüber Neuansiedlungen von Nahversorgungseinrichtungen innerhalb von Schutzradien. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Alte Hellersdorfer Straße sowie des Stadtteilzentrums Helle Mitte.

Gemäß des bezirklichen Zentrenkonzeptes sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten in Anlehnung an die AV Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen. Im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll zum Schutz der Zentren die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe wegen möglicher schädlicher Auswirkungen auf die Zentren beschränkt werden.

Ziel dieser Regelung ist, größere Einkaufseinrichtungen der Nahversorgung als Magnetbetriebe in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und nicht die zentralen Versorgungsbereiche durch die Ansiedlung solcher Magnetbetriebe im unmittelbaren fußläufigen Einzugsbereich von 500 m in ihrer Zentralität zu schwächen.

Nähere Ausführungen zur planungsrechtlichen Umsetzung der Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes finden sich unter III. 3. Begründung der Festsetzungen.

### Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30

Mit diesem Konzept ergänzt der Bezirk auf bezirklicher Ebene den übergeordneten StEP Wohnen 2025 indem er auf der Grundlage aktueller Entwicklungen einen Orientierungsrahmen für die Wohnungsentwicklung im Bezirk bis 2030 bietet.

Es erfolgt die Darstellung der Wohnbaupotenziale in ihrer Anzahl und Priorisierung unter Berücksichtigung der resultierenden Folgebedarfe an infrastrukturellen Einrichtungen.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist als Potenzialfläche für Wohnungsbau mit Geschosswohnungsbau innerhalb der Bezirksregion Hellersdorf-Nord aufgeführt. Auf die in diesem Zusammenhang erforderliche planungsrechtliche Sicherung von Vorhaltestandorten, für die Deckung des Bedarfes an Kitaplätzen sowie auf die erforderliche Sicherung des Schulstandortes in der Weißenfelser Str. 43/Naumburger Ring 1-5 wird im Konzept hingewiesen.

### Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) 2018

Das SIKo untersucht öffentliche Infrastrukturangebote des unmittelbaren Wohnfolgebedarfs. Es wurden Richt- und Orientierungswerte der Senatsverwaltung herangezogen. Diese Werte beziehen sich mit Ausnahme der Grundschulen (Einzugsbereiche der Grundschulen in der Bezirksregion werden zu Schulregionen zusammengefasst) auf lebensweltlich orientierte Räume (LOR-Ebenen) in Berlin. Die Entwicklung von Wohnbaupotenzialflächen und die daraus resultierenden Einwohnerprognosen bis 2030 sind bei Beurteilung der jeweiligen Versorgungssituation berücksichtigt.

In Hellersdorf-Nord besteht eine Unterversorgung an wohnungsnahen, öffentlichen Grünflächen. Diese Unterversorgung wird jedoch durch die Lage an der Wuhle und zur Hönower Weiherkette sowie durch die Lage zum Land Brandenburg im Norden und Osten relativiert. Auch wird das Defizit durch die Überversorgung in den angrenzenden Bezirksregionen Hellersdorf-Ost und Hellersdorf-Süd sowie Marzahn-Mitte kompensiert.

Die Spielplatzversorgung in Hellersdorf-Nord ist defizitär, liegt aber noch über dem Bezirksdurchschnitt. Aufgrund des prognostizierten Einwohnerzuwachses würde sich die Versorgungslage weiter verschlechtern. Deshalb soll ein Standort im Wuhlegrünzug mit Priorität entwickelt sowie weitere Standorte recherchiert werden.

Für die Planungsregion Hellersdorf ist im SIKo eine Unterversorgung mit Jugendfreizeiteinrichtungen prognostiziert. Vorhaltestandorte für eine Jugendfreizeiteinrichtung sind außerhalb des Plangebiets in Hellersdorf-Ost vorgesehen.

Für Hellersdorf-Nord ist im SIKo ein Vorhaltestandort für eine Kita vorgesehen, der kurzfristig benötigt wird. Dieser Vorhaltestandort wird im angrenzenden Bebauungsplanverfahren 10-45 planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich ist zur Kapazitätserhöhung ein weiterer Vorhaltestandort außerhalb des Plangebietes benannt (Teupitzer Straße).

Im Grundschulbereich sowie bei gedeckten und ungedeckten Sportflächen wird für Hellersdorf-Nord im SIKo eine Unterversorgung prognostiziert. Ein Vorhaltestandort

einschließlich Sportflächen wird im Bebauungsplanverfahren 10-76 planungsrechtlich gesichert.

### *3.7 angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne*

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-44 befinden sich derzeit noch keine festgesetzten Bebauungspläne. Die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne 10-43, 10-28 und 10-45 grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-44 an:

#### **10-43**

Neben Flächen mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet ist die Festsetzung einer Fläche für ein Nahversorgungszentrum in Umsetzung des Zentrenkonzeptes und im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung vorgesehen. Gleichzeitig ist die Sicherung von Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, Schule, Freizeit- und Begegnungsstätte und öffentliche Wegebeziehungen beabsichtigt.

#### **10-28**

Hier sind Festsetzungen von Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes sowie der Ausschluss von Einzelhandel innerhalb der Flächen mit der geplanten Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen. Zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes sind Festsetzungen zur Beschränkung von Einzelhandel erforderlich.

#### **10-45**

Die städtebaulichen Konzepte der Bebauungspläne 10-44 und 10-45 sind aufeinander abgestimmt. Hierzu werden unter Pkt. I. 4. Entwicklung der Planungsüberlegungen nähere Erläuterungen gegeben.

Gesichert wird die geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und unter Wahrung der vorhandenen historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen des Gutes Hellersdorf. Es sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet und Flächen für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden.

Ebenso ist die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlagen Alt-Hellersdorf und Storchennest Ziel des Bebauungsplanes. Des Weiteren erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Gutes über die Kastanienallee und erforderlicher Gemeinbedarfsflächen.

#### **10-82 G**

Das Plangebiet wird derzeit noch von dem im Verfahren befindlichen einfachen Bebauungsplan 10-82 G überlagert, welcher alle im Zusammenhang bebauten Flächen in den Ortsteilen Biesdorf und Hellersdorf umfasst. Er dient der Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Zur Umsetzung der „Steuerungsgrundsätze Einzelhandel und Zentren Marzahn-Hellersdorf“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf von 2013 soll durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche beschränkt werden. Die rechtsgültigen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne, so auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-44, werden beim nächsten Verfahrensschritt für den Bebauungsplan 10-82 G aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

#### **4. Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Ausgangspunkt für die Formulierung der Zielstellung des Bebauungsplanes war die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes im Rahmen des FNP Berlin und die Umsetzung der für die Großsiedlung Hellersdorf getroffenen Aussagen der städtebaulichen Rahmenplanung sowie des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes. Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung im Land Berlin, im Bezirk sowie die Anfragen zur Errichtung von Geschosswohnungsbau auf der Wohnbaupotenzialfläche stellten im Laufe des Verfahrens zu berücksichtigende neue Rahmenbedingungen dar. Die Bedeutung des Plangebietes als Wohnungsbaupotenzialfläche zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes erforderte die Anpassung von Planzielen.

Charakteristisch für die Großsiedlung Hellersdorf ist die nur noch bedingt ablesbare städtebauliche Gliederung der Wohnbauflächen durch „Infrastrukturbänder“ mit einer konzentrierten Anordnung von Gemeinbedarfsflächen. Innerhalb des öffentlichen Raumes stellten diese Flächen durch die Bündelung von öffentlichen Bedarfen (Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche), resultierend aus der Wohnfunktion, ein wesentliches Kriterium der Wohn- und Aufenthaltsqualität dar. Die „Infrastrukturbänder“ sind durch Einzelbaukörper geprägt. Sie unterscheiden sich somit auf Grund ihrer Funktion auch eindeutig in den städtebaulichen Strukturen von den angrenzenden Wohngebieten, die im Wesentlichen durch die mehrgeschossigen Wohngebäude in geschlossener Bauweise und große zusammenhängende Blockinnenbereiche geprägt sind. Insbesondere durch den erfolgten Rückbau von Infrastruktureinrichtungen sind die genannten Strukturen ihrer wesentlichen Inhalte beraubt.

Die zu Beginn des Verfahrens unter diesen Gesichtspunkten aufgestellten städtebaulichen Ziele eines gliedernden Bandes, nämlich die Initiierung neuer Bebauungsstrukturen („Vielfalt“) und neuer Wohnformen in der Großsiedlung („Qualität statt Quantität“) zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung wurde im Laufe des Verfahrens den neuen Rahmenbedingungen zur „Nutzbarmachung“ von Wohnungsbaupotenzialflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes angepasst.

Die ursprüngliche Priorität auf Festsetzungen zum Erhalt der städtebaulichen Gliederung durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur wurde aufgegeben (s. Pkt. III. 4. Abwägung).

Die ursprünglich vorgesehene Gleichartigkeit (GRZ, GFZ, abweichende Bauweise) innerhalb des gliedernden Bandes soll unter Berücksichtigung des dringenden Wohnraumbedarfes in Berlin durch eine quartiersbezogene neue bauliche Identität unter Wahrung der Maßstäblichkeit der umgebenen Großsiedlung ersetzt werden. Diese neue Leitidee lässt Raum, auf die aktuellen Erfordernisse zu reagieren und gleichzeitig konkreter auf die jeweilige Umgebungssituation abzustellen.

Das vom Büro TOPOS im Auftrag der GESOBAU AG entwickelte städtebauliche Leitkonzept wurde der Weiterentwicklung des Bebauungsplanverfahrens zugrunde gelegt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Schulstandorte, deren Nutzung bereits seit Jahren aufgegeben wurde und deren Grundstücksflächen bereits an die

GESOBAU AG übertragen wurden. Die Turnhalle Havelländer Ring 32 wurde bereits mit Mitteln des Stadtumbau Ost zurückgebaut. Eine Sanierung und Wiederherstellung der Schulnutzung an diesem Standort wurde aus wirtschaftlichen Betrachtungen und unter Berücksichtigung der langfristigen Schulnetzplanung im Bezirk zur Sicherung der bedarfsgerechten Versorgung innerhalb von Einzugsbereichen nicht als Planziel formuliert. Der Entscheidung des Bezirksamtes gegen eine Reaktivierung der Schulgebäude (BA-Beschluss 0775/IV vom 03.06.2014) lag eine Studie der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Fachabteilung des Bezirkes vom Mai 2014 zugrunde. Die ehemaligen Gemeinbedarfsflächen der zwei Schulstandorte innerhalb des Plangebietes stellen somit zusätzlich zu den seit Entstehung der Großsiedlung brachliegenden Flächen südlich der Zossener Straße Potenzialflächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb der Großsiedlung dar. Durch die GESOBAU AG ist der Erwerb der Flächen erfolgt und die Entwicklung der gesamten landeseigenen Potenzialflächen beabsichtigt.

Der aus den Wohnungspotenzialen resultierende Grundschulbedarf ist anteilig in den vorhandenen Grundschulen Beatrix-Potter-Grundschule, Pusteblume-Grundschule, Bücherwurm-Grundschule, Mozart-Schule zu decken. Darüber hinaus ist zur Deckung des Grundschulbedarfes auch unter Berücksichtigung der gesamten Wohnbauflächen der Bezirksregion der Neubau einer zusätzlichen Grundschule Weißenfelder Str. 43/Naumburger Ring 1-5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-76 erforderlich. Das schafft die Voraussetzung für eine Versorgung der Schüler des Plangebietes im Einzugsbereich am Standort der Pusteblume-Grundschule. Neben dem zu erhaltenden Turnhallenstandort mit Sportfreifläche, der für die Freizeitnutzung benötigt wird, war zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens die Sicherung einer Vorhaltefläche für einen Kitastandort beabsichtigt. Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0775/IV vom 03.06.2014 erfolgte eine Präzisierung der Planungsziele im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplanverfahren 10-45 zum Gut Hellersdorf. Beabsichtigt ist nunmehr auf den Grundstücken Havelländer Ring 46-60 im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes 10-45 eine Gemeinbedarfsfläche festzusetzen. Diese Fläche wird bereits durch Modulergänzungsbauten als Filiale zur Pusteblume Grundschule genutzt und kommt somit dem bereits kurzfristigen Versorgungsbedarf an Grundschulplätzen im Stadtteil Hellersdorf-Nord nach. In diesem Zusammenhang wurde beschlossen den für eine langfristige Versorgung des Bereiches Hellersdorf-Nord mit Kitaplätzen erforderlichen Standort vom Plangebiet des Bebauungsplans 10-44 (Teilfläche des Grundstücks Havelländer Ring 34) auf den als Gemeinbedarfsfläche festzusetzenden Bereich des Havelländer Ring 46-60 im Plangebiet des Bebauungsplanes 10-45 zu verlagern.

Damit wird dem Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30 entsprochen und das gesamte Grundstück Havelländer Ring 34 dem Ziel der Entwicklung als Potenzialfläche für Wohnungsbau, wie der überwiegende Bereich des Plangebietes, zugeordnet. Gleichfalls sollen städtebauliche Dominanten im Übergang zur historischen Struktur des Gutes Hellersdorf und im Kreuzungsbereich Zossener Straße/Kastanienallee im Sinne der Orientierung innerhalb der Großsiedlung gesichert werden. Geplant ist, innerhalb des Bebauungsplanes Festsetzungen zu treffen, die dem Entwicklungsziel der Nutzung von Potenzialflächen für den Geschosswohnungsbau im Sinne der städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung einer möglichen Quartiersbildung entsprechen. Aus den bisher erfolgten Planungskonzepten und in Übereinstimmung mit den übergeordneten landschaftsplanerischen Entwicklungszielen lassen sich außerdem

das Ziel der Sicherung einer übergeordneten Nord-Süd-Gründurchwegung und die Sicherung einer Grünverbindung zum Landschaftsraum Wuhletal ableiten.

Aufgrund des Defizits an öffentlichen Spielplätzen in Hellersdorf-Nord erfolgt die Einordnung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz im Plangebiet. Zudem stellen die privaten Spielflächen der charakteristischen halb-öffentlichen Wohnhöfe der Großwohnsiedlung ein Potenzial dar.

Diese zentral gelegene öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich soll:

- Schwerpunkt der Identifikation und Orientierung im Wohngebiet sein,
- eine platzartige Aufweitung zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Sinne der Verbesserung der Freiraumstruktur in Übereinstimmung mit dem LaPro darstellen und
- die Gelenk-Funktion der durch den Geltungsbereich führenden, übergeordneten Grünverbindungen, die ansonsten im öffentlichen Straßenland verlaufen.

Auch wenn für den Bereich Hellersdorf-Nord entsprechend dem Sozialen Infrastrukturkonzept (SIKo) ein zusätzlicher Bedarf an Jugendfreizeiteinrichtungen besteht, wird keine Fläche innerhalb des Planungsgebietes für diese Nutzung festgesetzt. Zur Aufrechterhaltung des Versorgungsgrades bei zu erwartender Bevölkerungsentwicklung wird in dieser Bezirksregion die Entwicklung von Standorten wie Adele-Sandrock-Straße und Hoyerswerdaer Straße außerhalb des Plangebietes angestrebt.

In der Großsiedlung sind den Wohngebieten bereits in der ursprünglichen städtebaulichen Struktur eindeutige Zentren für Nahversorgung und Dienstleistungen sowie der medizinischen Versorgung zugeordnet worden. Außerhalb des Plangebietes, jedoch in unmittelbarer Nähe befindet sich das Nahversorgungszentrum Alte Hellersdorfer Straße. Über dieses Nahversorgungszentrum sowie dem ebenfalls in fußläufiger Entfernung befindlichen „etablierten Nahversorgungsstandort“ Gothaer Straße und darüber hinaus dem in der Nähe des Plangebietes befindlichen Stadtteilzentrum Helle Mitte ist eine verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung umfassend gewährleistet.

Abgeleitet aus den Zielen und Grundsätzen des 2013 vom Bezirksamt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, der vorhandenen, gesicherten verbrauchernahen Versorgung sollen innerhalb des Plangebietes der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur ausnahmsweise zulässig sein (siehe dazu auch III.3).

## **II. Umweltbericht**

### *1. Einleitung*

#### *1.a Kurzdarstellung des Inhalte und der Ziele des Bebauungsplans*

Entsprechend § 2 (4) BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und hier im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Planungsziel ist die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet für den überwiegenden Bereich des Planungsgebietes. Das Planungsziel besteht nunmehr in



der Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung dieser Potenzialflächen in Fortsetzung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen des Geschosswohnungsbaus der Großsiedlung Hellersdorf. Die Sicherung von Gemeinbedarfsfläche (Freizeitsportanlage) sowie der öffentlichen Grünfläche dienen dem Erhalt der Wohnqualität.

Im Übrigen wird auf die Punkte III.3. der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

### *1.b Darstellung einschlägiger Fachgesetze*

#### **Raumordnungsgesetz (ROG)**

Das Planungsziel des Bebauungsplanes, Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gebietes, entspricht den Grundsätzen des ROG und des LEP B-B und setzt insbesondere den Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Planung um.

In Übereinstimmung mit den Zielen des Umweltschutzes werden, resultierend aus den Zielen der Rahmenplanung, welche das Leitbild „Wohnen im Grünen“ favorisiert und des LaPro, in der Bauleitplanung zur Verbesserung der Freiraumversorgung innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf Grünverbindungen zu übergeordneten Landschaftsräumen gesichert und damit dem Grundsatz der Raumordnung, ein großräumiges, übergreifendes, ökologisch wirksames Freiraumverbundsystem zu schaffen, Rechnung getragen.

Die Festsetzungen für die Bebauung der brachliegenden Flächen innerhalb des Planungsgebietes erfolgen unter Berücksichtigung des Erhalts der Funktionsfähigkeit des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Klimas. Insbesondere werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der Bebauung getroffen. Für das Planungsgebiet liegen keine Aussagen zu Schutzgebietsausweisungen vor.

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

*Durch die Bauleitplanung sind keine geschützten Flächen, Biotope oder besonders geschützte Arten i. S. BNatSchG) betroffen.*

Der westliche Teilbereich des Plangebietes südlich der Zossener Straße wurde für Flüchtlingsunterkünfte baulich hergerichtet.

Auch für den östlichen Teilbereich bestand aus naturschutzfachlicher Sicht nach nochmaliger Prüfung kein floristischer bzw. faunistischer Untersuchungsbedarf entsprechend der gutachterlichen Aussage des Fachamtes von August 2016. Die zwischenzeitlich aufgewachsenen Gebüsche befinden sich vorwiegend am südlichen Rand der Brachfläche und bieten den gebüschbrütenden Vogelarten u.a. auf Grund von Querungen des Gebietes durch Fußgängerinnen und Fußgänger und Hundauslauf nur eingeschränkt Nistmöglichkeiten. Damit werden bestehende Populationen in ihrem Bestand nicht gefährdet.

Bei einer Vorbereitung der Fläche zur baulichen Nutzung sind jedoch das sog. Sommerrodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sowie die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Das BBodSchG stellt den Erhalt der Bodenfunktion nicht versiegelter Böden in den Vordergrund. Ziel der Planung ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden in Übereinstimmung mit den Zielen des Bundesbodenschutzgesetzes. Durch die geplante Grundflächenzahl bleibt ein Anteil unversiegelter Böden erhalten, so dass die Bodenfunktionen erhalten werden kann.

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen und Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Dem gegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen zu berücksichtigen sind zudem die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte. Die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht.

Auf Grund der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Verkehrslärm der Zossener Straße ist das Bundes- Immissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Lärmaktionsplan für Berlin) zu berücksichtigen. Die allgemeinen Anforderungen zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch entsprechende textlicher Festsetzungen für die Bereiche entlang der Zossener Straße gewahrt, so dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können.

#### *1.c Darstellung fachplanerischer Ziele*

### **Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro)**

Das Kartenwerk des Landschaftsprogramms setzt sich aus vier aufeinander abgestimmten Teilplänen zusammen, deren Vorgaben hier zusammenfassend wiedergegeben werden.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung wird für die Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf die Dringlichkeitsstufe IV dargestellt. Dies resultiert aus der Entwicklung öffentlicher und privater Freiflächen der letzten Jahre. Der Anteil gut gestalteter Freiflächen und übergeordneter Erholungsangebote ist gewachsen. Es ist das Ziel formuliert, die Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Freiräume und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern. Das Entwicklungsziel einer Grünverbindung zwischen Wuhletal und Hönower Weierkette in Ost-Westrichtung ist dort formuliert als grüner Hauptweg (Hönower Weg).

Darüber hinaus wird im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung von sonstigen Freiflächen im Planungsgebiet auf das Ziel der Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen auch durch Integration in erholungswirksame Freiraumverbindungen hingewiesen.

#### *Programmplan Naturhaushalt / Umweltschutz*

Der nördliche Teilbereich wird als Grünfläche dargestellt, die restlichen Flächen des Plangebiets als Siedlungsgebiet. Des Weiteren ist das Plangebiet als Vorsorgegebiet Klima und als Flächen ehemaliger Rieselfeldgebiete dargestellt.

Als relevante Ziele und Maßnahmen werden vorgegeben:

- die Überwachung des Schadstoffgehaltes in Pflanzen, Boden und Grundwasser und
- die Kontrolle der Schadstoffbelastung bei sensibler Nutzungen,
- Vernetzung von Freiflächen,
- Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches, Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauter Randbereiche,
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der lufthygienischen Situationen und
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelungen,
- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen,
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sowie
- Erhaltung, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen.

#### *Programmplan Biotop- und Artenschutz*

Das Plangebiet liegt als städtisch geprägter Raum im städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen. Als relevante Ziele und Maßnahmen werden vorgegeben:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Wandbegrünung sowie
- Verbesserung der Biotopqualität der Großsiedlungen.

#### *Programmplan Landschaftsbild*

Das Plangebiet wird als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Ein nördlicher Teilbereich ist zusätzlich als Stadtbrache dargestellt. Die relevanten Ziele und Maßnahmen sind:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung,
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltungselemente und gesonderter Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge,
- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten in den Großsiedlungen sowie
- Beseitigung von Landschaftsbeeinträchtigungen.

#### *Programmplan Erholung und Freiraumnutzung*

Die nördliche Teilfläche des Plangebiets entlang der Zossener Straße wird als „sonstige Freifläche“ jedoch mit der Nutzungsänderung gemäß Flächennutzungsplan zu einem Wohngebiet dargestellt.

Als Maßnahmen für diese Teilfläche sind genannt:

- die Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (wohnungs- und siedlungsnahes Grün),
- die Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume,
- die Anbindung und Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen und Wegen sowie
- die Entwicklung von Konzepten zur Mehrfachnutzung und Öffnung für die Allgemeinheit.

Die südlichen Flächen sind als Teil der Großsiedlung Marzahn-Hellersdorf als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV dargestellt. Dies resultiert aus der

Entwicklung öffentlicher und privater Freiflächen der letzten Jahre. Der Anteil gut gestalteter Freiflächen und übergeordneter Erholungsangebote ist gewachsen.

Als Maßnahmen sind genannt:

- Die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
- die Entwicklung einer Grünverbindung zwischen Wuhletal und Hönower Weiherkette in Ost-Westrichtung als grüner Hauptweg (Hönower Weg) sowie
- die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Flächen durch eine Integration in erholungswirksame Freiraumverbindungen sowie
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

#### *Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption*

Das Plangebiet hat keine Bedeutung im Sinne der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro.

#### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Landschaftsplans oder innerhalb eines in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans.

#### **Lärminderungsplanung Berlin (Lärmaktionsplan für Berlin 2013-18)**

Im Rahmen der Fortschreibung der Lärminderungsplanung wurde der Lärmaktionsplan Berlin 2013-18 im Januar 2015 beschlossen. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem im Lärmaktionsplan dargestellten Maßnahmenbereich. Die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan werden nicht überschritten.

#### **Stadtentwicklungsplan Klima**

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den „Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)“ beschlossen und mit dem Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET von 2016 ergänzt. Das Plangebiet gehört zu einem Siedlungsraum, der zurzeit und auch künftig von Wärmebelastungen betroffen ist und wird als Wohngebiet mit aktuellem prioritären bzw. perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf dargestellt. Die Fläche gilt als potenziell empfindlich gegenüber Niederschlagsrückgang im Sommer (Karte 04). Den Straßenbäumen wird ein prioritärer Handlungsbedarf beigemessen (Karte 05) und der Fläche ein Potenzial zur Entsiegelung unbebauter Flächen sowie zur Neupflanzung von Straßenbäumen (Karte 06). Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer Trennkanalisation (Karte 07). In dem Aktionsplan sind für Teilbereiche des Plangebiets die Handlungsfelder Grün- und Freiflächen sowie Gewässer und Starkregen hinsichtlich des Trennsystems dargestellt.

## *2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen*

### *2.a Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes*

#### Schutzgut Tiere Pflanzen und biologische Vielfalt

Aus naturschutzfachlicher Sicht war durch das zuständige Fachamt ein floristischer und faunistischer Untersuchungsbedarf für das Plangebiet nicht als erforderlich gesehen.

Geschützte Flächen, Biotope, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten sind durch die Ziele der Planung nicht betroffen. Unabhängig davon sind im Rahmen der Baumaßnahmen die gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG und der BArtSchV zu berücksichtigen. Durch z.B. eine Bauzeitenregelung unter Beachtung der Bestimmungen des Sommerrodungsverbotes (BNatSchG) wird eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art vermieden.

Die bisher unbebauten Brachflächen (Biotoptyp: ruderales Staudenfluren) entlang der Zossener Straße sind bereits in ihrem Bestand auf Grund von Zwischennutzungen z.B. als Zirkusstandort, derzeitige Tempohome-Nutzung für Flüchtlinge und durch genutzte Wegeverbindungen als Trampelpfade in ihrer Wertigkeit für den Biotop und Artenschutz stark eingeschränkt. Die zwischenzeitlich aufgewachsenen Gebüsche im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich vorwiegend am südlichen Rand der Brachfläche und bieten den gebüschbrütenden Vogelarten, aufgrund von u.a. Querungen des Gebietes durch Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Hundenauslauf, nur eingeschränkt Nistmöglichkeiten.

Entsprechend Stellungnahme der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) wurde im Plangebiet das Vorkommen von z.B. Amseln, Nachtigallen und Ringeltauben sowie Buntspecht, Kohlmeise und eines Feldhasen beobachtet. Vermutet wurde gemäß Stellungnahme die Nutzung der Fläche für die Nahrungssuche des Turmfalken. Ebenfalls vermutet wurde die Eignung der derzeit eingezäunten Fläche als Ansiedlungspotenzial für die Art Neuntöter. Hingewiesen wurde auf sich wahrscheinlich reproduzierende Tagfalterarten im Gebiet sowie auf zwei wahrscheinlich nicht im Plangebiet etablierte Springschreckenarten [Feuchtgebiet-Art Sumpfschrecke (in wechselfeuchter Mulde), Blauflügelige Sandschrecke (als Nachweis von Sandböden im Plangebiet)] als Wandergäste, die am 23.7.2018 nachgewiesen wurden. Damit wäre, laut Stellungnahme, der Nachweis erbracht, dass das Ökosystem der großen Brache im Norden des Plangebietes aufgrund der Vielfalt an Arten als Trittstein im Biotopverbund dienen kann.

Die vegetationskundliche Bedeutung des Biotopbestandes wird als gering eingestuft. Nördlich und südlich des Havelländer Rings befinden sich zwei ehemalige Schulgebäude. Diese werden derzeit abgerissen. In diesem Zusammenhang wurde eine faunistische Erfassung durchgeführt. Entsprechend des Artenschutzbeitrages (büro hemeier, Stand Juli 2017) fanden Begehungen der Gebäude sowie der angrenzenden Freiflächen statt. Es wurden keine im Land Berlin gefährdeten oder seltenen Vogelarten angetroffen und auch kommen gemäß dem Schutzstatus nach BNatSchG streng geschützte Arten und Arten nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht vor. Für die durch den Abriss betroffenen Arten Blaumeise, Haussperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise und Mauersegler wurden Ersatznistkästen in Abstimmung mit dem Umweltamt auf dem südlich angrenzenden historischen Stadtgut Hellersdorf angebracht.

Zusätzlich wurden an den Gebäuden Sommerquartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Für die beiden besonders geschützten Arten Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus wurden im historischen Stadtgut Ersatzquartiere angebracht. Weitere Maßnahmen sind daher im Zuge des Bebauungsplans nicht erforderlich. Der Bebauungsplan geht von einer beräumten Fläche aus.

Weitere Flächen im Geltungsbereich sind derzeit schon bebaut und versiegelt. Es befinden sich auf den Grundstücken sowie in den Straßenräumen nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Berlin) geschützte Bäume.

Das Plangebiet ist von dichten Baustrukturen und von öffentlichen Straßen umgeben. Aufgrund dieser Barrieren liegt ein Biotopverbund zu bedeutsamen Biotopstrukturen nicht vor. Demzufolge ist das Plangebiet im Landschaftsprogramm, Programmplan Biotop- und Artenschutz in den Kartendarstellungen zum Biotopverbundsystem „aktuelle“ und „potenzielle“ Kernfläche und Verbindungsstrukturen nicht dargestellt.

### Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um ehemalige als Rieselfeld genutzte Flächen, die bereits mit der Errichtung der Großsiedlung Hellersdorf in Teilbereichen eine Umgestaltung und Entwicklung zu Wohnbauflächen erfahren haben. Innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes befinden sich noch brachliegende nicht überbaute und mit zwei brachliegenden Schulgebäuden bebaute Grundstücksflächen. Diese Flächen sind zum Teil eingefriedet und nicht öffentlich zugänglich.

Die weiteren Flächen sind bereits mit Wohngebäuden und einer Sportanlage bebaut.

### Schutzgut Klima und Luft

Sowohl das LaPro als auch der Umweltatlas Berlin und die Planungshinweiskarte Stadtklima 2015 messen der Brachfläche im Planungsgebiet auf Grund der derzeitigen Ausgangssituation als Stadtbrache eine große Bedeutung für den Klimaschutz, für Kaltluftvolumenstrom, bei. Für die bebauten Flächen ist ein nicht vorhandener bis schwach ausgeprägter Wärmeinseleffekt dargestellt.

Auf notwendige Maßnahmen zur Verbesserung der Belüftung und der Erhöhung des Vegetationsanteils wird hingewiesen. Klimatisch wirksame Freiräume für großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen, die innerhalb des Vorranggebietes Klima zu erhalten sind, befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### Schutzgut Mensch

#### *Grün- und Spielplatzversorgung*

Für die nördliche Teilfläche besteht aufgrund der unzugänglichen Brachflächen bzw. der kurzzeitigen Wohneinrichtung „Tempohome“ keine öffentliche Erholungsmöglichkeit oder Freiraumnutzung.

Entsprechend der Gliederung der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR) ist das Plangebiet Teil des „Gut Hellersdorf“.

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) unterscheidet in

- wohnungsnahen Grünanlagen (0,5 bis 10 ha Größe, Richtwert von 6 m<sup>2</sup> je Einwohner) mit einem Einzugsbereich von 500 m und
- siedlungsnahen Grünanlagen (mit einer Größe von > 10 ha, Richtwert von 7 m<sup>2</sup> je Einwohner) mit einem Einzugsbereich von 1.000 m bzw. 1.500 m ab einer Größe von > 50 ha.

Zur Bewertung der Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen wird die Karte 06.05 im Umweltatlas herangezogen. Im Einzugsbereich des Plangebietes werden die bestehenden Siedlungsgebiete als nicht versorgte Bereiche ( $\leq 0,1\text{m}^2/\text{EW}$ ) gekennzeichnet.

Als weiteres Kriterium für die Beurteilung der Freiflächenversorgung gilt die Baustruktur der Wohnquartiere. Bestehen Defizite in der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen, wird davon ausgegangen, dass private/halböffentliche Freiflächen einen Teil des Bedarfs an öffentlichen Flächen kompensieren. Die Versorgung mit privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen wird in den an das Plangebiet angrenzenden Wohnblöcken als mittelhoch eingestuft.

Siedlungsnaher Grünanlagen sind im Einzugsbereich von 1.000 m vorhanden. In Richtung Nordosten befindet sich in ca. 650 m Entfernung die Hönower Weiherkette und in westlicher Richtung in ca. 800 m Entfernung das Wuhletal.

Im Kinderspielplatzgesetz ist der Richtwert von 1,0 m<sup>2</sup> nutzbarer öffentlicher Spielfläche pro Einwohner festgelegt. Das bezirkliche SIKo zeigt einen Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Spielplatzflächen für die Bezirksregion Hellersdorf Nord bereits im Bestand und unter Berücksichtigung zukünftiger Einwohnerentwicklung auf (Pkt. I.3.6). In jeweils rund 400 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich zwei öffentliche Spielplätze (Kastanienallee/Teupitzer Straße und Landsberger Chaussee) im Bestand.

#### *Verkehr*

##### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Zur Beurteilung des Straßenverkehrs wurde durch LK Argus ein Verkehrsgutachten erstellt (Stand Oktober 2017). Hierin werden die bestehenden verkehrlichen Verhältnisse vor Ort, das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen und an den Knotenpunkten erfasst und bewertet.

Das Plangebiet umfasst im Norden einen Abschnitt der Zossener Straße und im Westen einen Abschnitt der Alten Hellersdorfer Straße. Beide Straßen sind Bestandteil des Berliner Nebenstraßennetzes und über einen signalisierten Knotenpunkt verbunden. Sie weisen nur eine mäßige Verkehrsbelastung auf. Die durchschnittlichen werktäglichen Verkehre liegen in der Zossener bei bis zu 6.750 Kraftfahrzeugen am Tag (Kfz/24h) und in der Alten Hellersdorfer Straße im Norden bei 6.660 Kfz/24h und im Süden bei ca. 1.800 Kfz/24h. Die Kastanienallee nutzen im täglichen Mittel im Bestand bis zu 2.300 Kfz. Aus der durchgeführten Verkehrserhebung gehen auch die Bestandsverkehrsstärken der Neuruppiner Straße mit rund 1.300 Kfz/24h und des südlichen Teiles des Havelländer Ringes mit rund 300 Kfz/24h hervor.

##### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Einzugsgebiet von zwei Bus- bzw. Tramhaltestellen. Während die Tramlinien M6 und 18 alle beiden Stationen bedienen, wird die Haltestelle Alte Hellersdorfer Straße/Zossener Straße zusätzlich von der Buslinie 197 angefahren. Die Tramlinie M6 verkehrt auch nachts. Der U-Bahnhof Hellersdorf kann mit den Tramlinien M6 und 18 in ca. 10 min erreicht werden.

##### Nicht motorisierter Verkehr (nMIV)

Im direkten Umfeld des Plangebietes verlaufen keine Fahrradroutes des übergeordneten Fahrradrouthenetzes. Südlich des Plangebietes verläuft in west-östlicher Richtung ein Teil der Radialroute RR 8 vom Schlossplatz nach Hoppegarten und westlich verläuft in nord-südlicher Richtung ein Teil der Tangentialroute TR 7.

Die Kastanienallee und der Straßenzug Eisenacher Straße/Alt-Hellersdorf/Senfthenberger Straße gehören zum Ergänzungsnetz.

Radwege gibt es beidseitig an der Landsberger Allee, der Landsberger Chaussee, der Stendaler Straße, der Riesaer Straße, der Hellersdorfer Straße, der Gothaer Straße sowie an der Eisenacher Straße bis kurz vor der Wuhle.

An der Zossener Straße gibt es ebenfalls fast durchgehend beidseitige Radwege, lediglich im Abschnitt von der Landsberger Chaussee bis zur Luckenwalder Straße gibt es auf der westlichen Seite in einem Teilbereich keine Radverkehrsanlagen.

An der Alten Hellersdorfer Straße sind nur im Abschnitt von der Zossener Straße bis zur Gothaer Straße und vor der Einmündung in die Hellersdorfer Straße beidseitig Radfahrstreifen bzw. Radwege vorhanden.

#### Ruhender Verkehr

Das vorhandene Stellplatzangebot wird bereits in den Tagstunden stark nachgefragt. Die Regellösung für das Parken innerhalb des Plangebietes ist das Senkrechtparken entlang der Erschließungsstraßen und angrenzender Nebenfahrbahnen. In der Kastanienallee und im Abschnitt der Alten Hellersdorfer Straße zwischen Neuruppiner Straße und Cottbusser Straße werden Fahrzeuge längs zur Fahrbahn abgestellt. Sowohl das Haupt- als auch das Nebenstraßennetz sind nicht parkraum-bewirtschaftet. Unter Verwendung von statistischen Daten zu gemeldeten Einwohnern und gemeldeten Kfz und Krafträdern ergibt sich ein abgeschätzter Stellplatzschlüssel der bestehenden Bewohnerschaft im Quartier von rund 0,74 bis 0,89 Stellplätzen je Wohneinheit.

#### Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Bestand

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen der Knotenpunkte wurden im Rahmen des Verkehrsgutachtens Verkehrserhebungen durchgeführt. Die untersuchten Knotenpunkte sind alle als leistungsfähig bewertet und mit weiteren Kapazitätsreserven einzuschätzen.

#### Lärm

Das geplante Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich der Zossener Straße und ist damit von Verkehrslärm betroffen. Zur Beurteilung der Schallemissionen wurde ein Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplanverfahren (ALB, Stand November 2017) erstellt, sowie eine Ergänzung zur Errichtung eines Garagengebäudes (ALB, Stand Februar 2018). In dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallimmissionen durch Straßenverkehrslärm und die Auswirkungen bei der Errichtung eines Garagengebäudes im Untersuchungsraum ermittelt und beurteilt.

#### *Lufthygiene*

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) enthält Aussagen zur verkehrsbedingten Luftbelastung der Hauptverkehrsstraßen in Berlin. Die dem Plangebiet nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ist der Straßenzug Zossener Straße. Zum Index der Luftbelastung durch Kfz-Verkehr und in der Trendrechnung für die Luftschadstoffe PM10 und NO<sub>2</sub> für das Jahr 2009 wurde die Zossener Straße als gering belastet dargestellt.

In den Szenarienberechnungen zur Wirkungsbeurteilung ausgewählter Maßnahmenbündel auf die PM-10 Konzentration im Straßenraum 2015 zum Luftreinhalteplan Berlin ist die Zossener Straße mit Werten < 28 µg/m<sup>3</sup> ausgewiesen und damit als gering belastet zu bewerten.



## Schutzgut Boden

### *Topographie, natürliche Bodenfunktion und Versiegelung*

Der Umweltatlas von Berlin (Stand Mai 2000) weist die überwiegenden Flächen des Geltungsbereiches als ehemalige Rieselfelder aus, deren Nutzung 1969 eingestellt wurde. Bei den vorwiegend nicht versiegelten Böden im Geltungsbereich handelt es sich um Pararendzina aus Geschiebemergel und Geschiebelehm. Der pH-Wert dieser Böden liegt im mäßig schwachen bis sauren Bereich. Auf Grund der ehemaligen Rieselfeldnutzung besitzen die Böden eine geringe Schutzwürdigkeit.

Die Funktion als Archiv der Naturgeschichte wird entsprechend Umweltatlas als gering eingestuft, die Funktion des Bodens als Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften wird ebenfalls als gering eingestuft.

### *Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten*

Bodenuntersuchungen Anfang der 90er Jahre zeigten, dass durch biologischen Abbau sowie starker Durchmischung oberflächennaher Bodenschichten mit mineralischem Untergrund im Zuge der Realisierung des Wohnungsbauprogramms keine erheblichen Bodenkontaminationen im Großsiedlungsgebiet Hellersdorf zu verzeichnen sind. Das Bebauungsplangebiet ist keine Bodenbelastungsfläche.

## Schutzgut Wasser

### *Oberflächenwasser*

Das Plangebiet selbst weist keine Oberflächengewässer auf. In ca. 1,0 km Entfernung befindet sich in der nordöstlich gelegenen Grünfläche einzelne Oberflächengewässer.

### *Grundwasser*

Der Geltungsbereich liegt auf der Barnimgrundmoräne. Geschiebemergelkomplex der Weichsel- und Saaleeiszeit bildet einen unbedeckten oberen Grundwasserleiter. Aufgrund der ehemaligen Rieselfeldnutzung ist nach Aussage des Umweltatlas prinzipiell zu befürchten, dass bisher gebundene Schwermetalle durch Oberflächenwasser und Schichtenwasser in verschmutzungsempfindliche Gebiete gelangen. Diese Gefahr kann hier aufgrund der hohen Überdeckung des gespannten Grundwassers (10 - 20 m Grundwasserabstand entsprechend Umweltatlas) ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst sind in Übereinstimmung mit dem LaPro Berlin prinzipiell auch unter Berücksichtigung der anstehenden Bodenverhältnisse derzeit auf den vorwiegend brachliegenden Flächen gegeben.

Im Zusammenhang mit der Bebauung der Großsiedlung Hellersdorf in diesem Bereich wurde die ehemals als Rieselfeldgebiet genutzte Fläche bereits in ihrem Naturhaushalt und Landschaftsbild nachhaltig verändert. Durch die erfolgte Bebauung, einschließlich unterirdischer Leitungssysteme, wurde bereits in das Bodengefüge und in den natürlichen Wasserhaushalt eingegriffen. Im Wesentlichen wurde das Regenwasser über das bestehende Leitungssystem abgeleitet.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Grundwasserschutzgebiet.

## Schutzgut Fläche

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Berücksichtigung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und der

Umweltschutzziele der Bundesregierung, die einer Reduzierung des Flächenverbrauchs insbesondere für Siedlung und Verkehr einen hohen Stellenwert beimessen.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um ehemalige als Rieselfeld genutzte Flächen, die bereits mit der Errichtung der Großsiedlung Hellersdorf in Teilbereichen eine Umgestaltung und Entwicklung zu Wohnbauflächen erfahren haben. Innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes befinden sich noch brachliegende nicht überbaute Grundstücksflächen.

### Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Gemäß der Denkmalkarte Berlins befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine geschützten Denkmale bzw. Denkmalbereiche. Auch sonstige Sachgüter befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-44 schließt der Gutsbereich des Gutes Hellersdorf (Planungsgebiet Bebauungsplan 10-45) an. Dieses ehemalige Stadtgut Hellersdorf ist ein als Gesamtanlage sowie als Ensemble nach § 2 Abs. 3 DSchG Bln. eingetragener Denkmalbereich. Die Struktur des Gutes und das historisch gewachsene Ensemble des Gutsbezirkes prägen den wesentlichen städtebaulichen Charakter des Gebietes. Das Gesamtensemble ist ein Ort der Identifikation mit der Geschichte und trägt wesentlich zur Ortsidentifikation der Einwohner bei.

### *2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen flächenhaften Biotoptypen innerhalb der künftigen Baugebiete vollständig entfernt werden.

Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete wird davon ausgegangen, dass die überbaubaren Flächen nicht vollständig durch Gebäude eingenommen werden, da eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche über die Festsetzung einer Grundflächenzahl erfolgt. Nach Abzug der notwendigen Spiel- und Erschließungsflächen können Rasenflächen und Gehölzpflanzungen angelegt werden.

Für die Anlage der großen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ werden im Bestand bebaute und unbebaute versiegelte Flächen entsiegelt und begrünt.

In der Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt (Senatsbeschluss von 2012) werden neben den gängigen Naturschutzzielen auch Schnittstellen zur urbanen Vielfalt, zur genetischen Vielfalt und zum gesellschaftlichen Leben in der Stadt aufgezeigt.

Durch die Planung gehen im Plangebiet mit den Brachflächen Bereiche einer städtischen „wilden“ Natur verloren, die durch überwiegend gärtnerisch angelegte Flächen ersetzt werden. Ein negativer Einfluss auf die genetische Vielfalt ist jedoch

nicht zu erwarten. Die Kriterien des Berliner Florenschutzes liegen nicht vor und sind daher im vorliegenden Fall nicht einschlägig.

Aus dem Blickwinkel des gesellschaftlichen Lebens entwickeln sich die Freiflächen im Plangebiet als ein für den Menschen zugänglicher, nutzbarer Bereich, der Wohnen, Erholung, Spiel und Freizeit ermöglicht. Dies ist eine Verbesserung gegenüber dem Vorzustand von teils eingefriedeten, für die Öffentlichkeit nicht begehbaren Brachflächen.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der zu bebauenden Grundstücksflächen sowie das geltende Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereiches lassen negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut nicht erwarten. Entsprechend der Aussage des zuständigen Fachamtes ist der Erhalt der Population der im Gebiet vorkommenden Arten bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt, auch, da in der näheren Umgebung, insbesondere die südlich angrenzenden Kleingartenanlagen Habitate zur Verfügung stellen.

Prioritär besteht das Ziel des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung der wachsenden Einwohnerzahlen des Landes Berlin die Voraussetzungen für dringend erforderlichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Unstrittig ist hierbei die Berücksichtigung des Artenschutzes. Im Plangebiet ist bereits nach geltendem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB eine Bebauung zulässig. Die daraus resultierenden Eingriffe gelten gemäß § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als erfolgt und erzeugen demnach keinen Ausgleich.

Nach Prüfung durch das Fachamt ist eine Kartierung nicht erforderlich. Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Aus Sicht des Fachamtes wurde eingeschätzt, dass das Untersuchungsgebiet von geringer Bedeutung sowohl für wirbellose Artengruppen (Bienen und Wespen, Tagfalter, Heuschrecken, Grillen) als auch für Brutvögel ist. Das Fachamt wies darauf hin, dass gutachterliche Untersuchungen in einem Gebiet mit ähnlicher bis besserer Biotopqualität in Hellersdorf insgesamt eine geringe faunistische Bedeutung der aufgeführten Artengruppen ergeben haben. Bei den meisten vom BLN aufgeführten Arten handelt es sich um mobile Arten (z.B. Feldhase, Brutvögel), die in andere Habitate ausweichen können. Die geplanten Festsetzungen gewährleisten nach Abstimmung mit dem Fachamt für die aufgeführten Arten weiterhin ausreichend unversiegelte Flächen und ausreichend Übergänge zu den Landschaftsräumen Beerenpfehlgraben, Wuhletal und Weiherkette, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht erheblich beeinträchtigt wird. Auch wenn besonders geschützte Arten durch die Ziele der Planung zwar betroffen wären, wird jedoch bei Beachtung der gesetzlichen Vorschriften des BNatSchG und der BArtSchV der Erhaltungszustand der lokalen Population der aufgeführten Tierarten nicht erheblich beeinträchtigt. Dies trifft auch auf die aufgeführten Schmetterlings- und Insektenarten zu. Nach Aussage des Fachamtes wird die Funktion der Fläche als Biotoptrittstein durch die Festsetzung der max. GRZ im Bebauungsplan und daraus resultierender wohnungsnaher Begrünung auch weiterhin ermöglicht.

Es sind darüber hinaus die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu beachten. Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung, die durch Bauzeitenregelungen unter Beachtung der Bestimmungen des Sommerrodungsverbotes gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vermieden werden können. Diese Vorschriften gelten unabhängig vom Bebauungsplan.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens zum Rückbau der Schulgebäude wurde 2017 ein Artenschutzbeitrag für den Abriss der Schulgebäude erarbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgte die Festlegung von Ersatzlebensstätten für Fledermäuse und Gebäudebrüter entsprechend der gesetzlichen Vorschriften. Bei der Maßnahme zum Rückbau der Schulgebäude ist nach Aussage des Fachamtes eine ökologische Baubegleitung gesichert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind keine Maßnahmen zur Verbesserung des Biotopverbundes möglich. Daher ist zu diesem Kriterium aufgrund der unverändert isolierten Lage im Stadtraum durch die Planung keine Änderung gegenüber dem Bestand zu erwarten.

Durch die geplante Über- und Unterbauung ist in den allgemeinen Wohngebieten davon auszugehen, dass der vorhandene Baumbestand auf den Baugrundstücken weitgehend entfernt wird. Dagegen ist mit der Errichtung der Planstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Aufstellung von Straßenbäumen vorgesehen.

Für eine Konkretisierung der Pflanzliste im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Gliederung von Stellplatzflächen, wie seitens der BLN im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagen, ist das städtebauliche Erfordernis gem. § 1 BauGB nicht gegeben. Die empfohlene Pflanzliste enthält für diese Festsetzung geeignete standortgerechte einheimische Gehölze und erfordert auch nach nochmaliger Prüfung durch das Fachamt keine Überarbeitung. Grundsätzlich setzt der Bebauungsplan große Baufenster fest, so dass im Rahmen der Baumaßnahme ggf. auf den Baumbestand reagiert werden kann. Es ist jedoch auf Grund der Umsetzung des Konzeptes der GESOBAU AG in enger, kontinuierlicher Abstimmung mit dem Bezirksamt und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung als Voraussetzung für die Schaffung dringend erforderlichen Wohnraumes von Baumfällungen auszugehen. Im Fall von notwendigen Baumfällungen sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung unabhängig vom B-Planverfahren einzuhalten.

### **Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

Auf Grundlage mehrerer Entwürfe wurde das städtebauliche Konzept der geplanten Wohnbebauung auf den brachliegenden Flächen intensiv zwischen Bezirksamt und den Grundstückseigentümern abgestimmt. Die geplanten Baublöcke fügen sich hinsichtlich der Bauhöhen und der Gliederung in das angrenzende Wohnquartier ein. Die Planung trägt dazu bei, die Wohnfunktion zu stärken, eine differenzierte Quartiersbildung zu entwickeln und die städtebauliche Qualität im Quartier zu sichern.

Für die wohnungsnaher Erholung stellt die geplante öffentliche Grünfläche mit Spielplatz eine Verbesserung dar. Mit der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Wegeverbindungen sind somit zusätzlich die Voraussetzungen für die Verbesserung der Wahrnehmung des Landschaftsbildes insbesondere der Wegeführung zum übergeordneten Grünzug Wuhletal gegeben.

Mit der Umsetzung der Planung geht hingegen auch der Verlust landschaftsbildprägender Bäume einher.

Insgesamt stellt die geplante Entwicklung des Gebietes eine deutliche Verbesserung der Landschaft und des Landschaftsbildes dar.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Zur Umsetzung klimawirksamer Maßnahmen lässt der Bebauungsplan insbesondere durch die Formulierung großflächiger Baufenster ausreichend Spielraum.

Auf den Wohnbauflächen ist bei Umsetzung des festgesetzten Nutzungsmaßes auch unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und bei Einordnung baulicher Anlagen wie z.B. Mulden/Rigolen weiterhin die weitestgehende Versickerung vor Ort möglich. Dabei wird entsprechend der gedrosselten Einleitmengen nur ein geringfügiger Anteil des Regenwassers abgeleitet.

Auch wenn das Plangebiet zu einem Siedlungsraum gehört, der zurzeit und auch künftig von Wärmebelastungen betroffen ist und als Wohngebiet mit aktuellem prioritären bzw. perspektivisch prioritärem Handlungsbedarf dargestellt wird, ist davon auszugehen, dass auch die Überschreitung der GFZ der Obergrenzen nach BauNVO keine erheblichen Auswirkungen auf die thermische Belastung hat.

Durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den angrenzenden Wohnbauflächen wird keine Barriere für die Kaltluftzufuhr aus dem freien Landschaftsraum in die Innenstadt entstehen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Belüftung geleistet. Ein Schwerpunkt des STEP Klima ist die Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie der Schaffung begrünter Straßenräume. Diese Zielstellung wird insbesondere durch die geplante Wegeverbindung über den begrünter Straßenraum und die öffentliche Grünfläche umgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der Gliederung von Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen im Bebauungsplan. Diese leistet einen Beitrag für die Reduzierung der Aufheizung innerhalb bebauter Gebiete und die Schaffung eines thermischen Ausgleichs in den überwärmten Stadtstrukturen.

Innerhalb der Flächen des Plangebietes ist die Möglichkeit von kleineren Maßnahmen wie Hofbegrünungen oder Straßenbaumpflanzungen möglich, die zur Entlastung des lokalen Klimas beitragen.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind auf Grund der Begrenzung der baulichen Dichte entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur nicht zu erwarten. Dies gilt auch bei möglicher Überschreitung der in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete angegebenen GFZ von 1,2 im Plangebiet. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung hält die Obergrenze des § 17 BauNVO - GRZ 0,4 für Allgemeine Wohngebiete – ein und stellt den Erhalt großer Blockinnenbereiche, die ausreichend Freiraum und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleisten, sicher. Nachteilige Auswirkungen auf das Klima entstehen insbesondere nicht, da die Entwicklung im höhenmäßig vorhandenen Rahmen gesichert ist und damit keine Barrieren für die Luftleitbahnen entstehen. Der derzeitige mögliche Transport der aus dem freien Landschaftsraum strömenden Kaltluft in die Innenstadt über die vorhandene an das Plangebiet grenzende 5-6 geschossige Bebauung wird durch die zukünftige Wohnbebauung nicht eingeschränkt.

Auf Grund des bereits geltenden Planungsrechtes nach § 34 BauGB gilt dies ebenfalls bei Nichtdurchführung der Planung.

## Schutzgut Mensch

### *Grün- und Spielplatzversorgung*

Durch die geplante bauliche Nutzung ist bei ca. 900 neu zu errichtenden Wohneinheiten zukünftig mit einer Einwohnerzahl von ca. 1.800 Personen im Plangebiet zu rechnen. Nach den Richtwerten des LaPro ergeben sich folgende zusätzlichen Bedarfe an öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen:

Wohnungsnaher Grünflächen	6,0 m <sup>2</sup> je EW	10.800 m <sup>2</sup>
Siedlungsnaher Grünflächen	7,0 m <sup>2</sup> je EW	12.600 m <sup>2</sup>
öffentliche Spielplätze	1,0 m <sup>2</sup> je EW	1.800 m <sup>2</sup>

Für die Versorgung mit privaten Spielflächen fordert die Bauordnung Berlin gemäß § 8 Abs. 2 die Anlage von mindestens 4,0 m<sup>2</sup> nutzbarer Spielfläche pro Wohneinheit:

private Spielplätze	4,0 m <sup>2</sup> je WE	3.600 m <sup>2</sup>
---------------------	--------------------------	----------------------

### *Verkehr*

#### Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Die Vorgehensweise zur Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens für die geplante Wohnbebauung sowie der zeitlichen Verteilung und des Stellplatzbedarfs basiert auf anerkannten methodischen Ansätzen. Hierbei erfolgt zunächst die Abschätzung des Verkehrsaufkommens entsprechend der geplanten Art der Nutzung (Verkehrserzeugung). Mithilfe nutzungsspezifischer Parameter wie der Geschossfläche, dem Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und der Wegehäufigkeit wurde das Aufkommen für den Bewohner-, Besucher- und den Wirtschaftsverkehr ermittelt.

Als Grundlage für die Verkehrserzeugung dienen die zur Verfügung gestellten Geschossflächen (GF) zum Vorhaben. Es wurde von einer Geschossfläche von insgesamt 134.550 m<sup>2</sup> ausgegangen. Dies beinhaltet die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 10-44 und 10-45. Die bestehende Bebauung fließt nur in die Berechnungen ein, falls eine Verdichtung durch die Bebauungspläne ermöglicht wird. Der MIV-Anteil im Bewohner- und Besucherverkehr wird entsprechend der Veröffentlichung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gewählt. Darin wird der Anteil des MIV für den Bereich mit 35,4 % für Einwohnerinnen und Einwohner und 32,7 % für Besucherinnen und Besucher angegeben.

Daraus ergibt sich ein gesamtes durchschnittliches werktägliches MIV-Verkehrsaufkommen im Quell- und Zielverkehr in Höhe von ca. 2.625 Fahrten/24h. Darüber hinaus wurden für die einzelnen Baufelder die jeweiligen Verkehrsaufkommensermittlungen ebenso dargestellt wie deren tageszeitliche Verteilung.

#### Stellplatzbedarf

Für das Plangebiet wird in Anlehnung an die bestehende Bandbreite ein mittlerer Zielwert des Stellplatzschlüssels von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit verwendet.

Unter Berücksichtigung dieses Stellplatzschlüssels ergibt sich für die aus den Nutzungsmaßen der beiden Plangebiete hergeleiteten ca. 1.345 Wohneinheiten ein Stellplatzbedarf der Bewohner von insgesamt ca. 1.082 Stellplätzen im Plangebiet. Für den Bereich des Bebauungsplans 10-44 wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes vom Büro LK Argus im Rahmen des Verkehrsgutachtens (Stand Oktober 2017) ein Stellplatzbedarf von ca. 747 Stellplätzen ermittelt.

### Prognose-Zustand 2025

Entsprechend der Prognose 2025 ist im hier betrachteten Bereich (Zossener Straße – nördlicher Abschnitt Alte Hellersdorfer Straße) mit einer höheren Verkehrsbelastungen zu rechnen als in der Verkehrsmengenkarte 2009 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ausgewiesen bzw. im Zuge der Verkehrserhebungen ermittelt wurde. Daher wurden für die Betrachtung der zukünftigen Entwicklung des allgemeinen Verkehrs (Prognose-Nullfall 2025) die Prognosedaten als maßgeblich angesetzt.

Das Verkehrsgutachten zeigt folgende Ergebnisse:

- Für das geplante Wohngebiet ergibt sich bei einer Geschossfläche von insgesamt 134.550 m<sup>2</sup> ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.625 Fahrten/Werks- tag.
- In der relevanten nachmittäglichen Spitzenstunde des allgemeinen Verkehrs zwischen 17.00 und 18.00 Uhr erzeugt das geplante Wohngebiet zukünftig ca. 150 Fahrten im Ziel- und ca. 110 Fahrten im Quellverkehr.
- Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen für die signalisierten Knotenpunkte und die unsignalisierten Knotenpunkte ergeben, dass für den Prognose-Planfall 2025 die sehr guten bzw. guten Qualitätsstufen A und B erreicht werden. Dies stellt bei allen Knotenpunkten eine gleichbleibende Qualität des Verkehrsablaufs gegenüber der Ist-Situation dar.

Zusammenfassend ist das durch die geplante Wohnbebauung entstehende Verkehrsaufkommen als verträglich mit der bestehenden verkehrlichen Situation in den angrenzenden Straßenräumen anzusehen. Nach Einschätzung der Gutachter ist die Realisierung der Planung aus verkehrlicher Sicht als unbedenklich zu bewerten.

### Lärm

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Bei der städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Hinweise zur Schallausbreitung sowie zu grundsätzlich möglichen Maßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen. Es gelten folgende Orientierungswerte:

Gebiet	Orientierungswerte (tags)	Orientierungswerte (nachts)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Lärmbelastung (aus Verkehr und vorhandenen Sport- und Freizeitanlagen) sind Gegenstand des Immissionsschutzgutachtens, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde (ALB, Nov.2017). Eine Lärmbelastung innerhalb der Grenzen des geplanten Wohngebietes ist vor allem durch den Straßenverkehr auf der Zossener Straße zu erwarten. Aus der Prüfung der Geräuschimmissionen vorhandener Sport- und Freizeitanlagen resultieren keine Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Pkt. III.4).

### Schallemission Straßenverkehr

Den schalltechnischen Untersuchungen wurden die prognostischen Verkehrszahlen (Prognoseplanfall 2025) inklusive dem erwarteten Verkehrszuwachs zugrunde

gelegt, die vom Verkehrsgutachter (LK Argus, Okt. 2017) bereitgestellt waren. In der folgenden Tabelle sind die aufbereiteten Eingangsdaten zusammengefasst.

	DTV in Kfz/24h	Verkehrsstärke für alle Kfz und LKW > 2,8 / h tags	Verkehrsstärke für alle Kfz und LKW > 2,8 / h nachts	LKW > 2,8 t / h tags	LKW > 2,8 t / h nachts
Zossener Straße	7.725	393	91	19	5
Kastanienallee	3.353	169	39	8	2
Havelländer Ring	1.774	89	21	4	1
Neuruppiner Straße	1.961	99	23	5	1

Für die Berechnung des Emissionspegels von Straßen nach RLS-90 [3] ergeben sich folgende Emissionspegel für die angrenzenden Straßen:

#### Zossener Straße

Tag (6-22 Uhr):  $L_{m,E,t} = 60,2 \text{ dB(A)}$

Nacht (22-6 Uhr):  $L_{m,E,n} = 54,4 \text{ dB(A)}$

#### Kastanienallee

Tag (6-22 Uhr):  $L_{m,E,t} = 56,1 \text{ dB(A)}$

Nacht (22-6 Uhr):  $L_{m,E,n} = 49,9 \text{ dB(A)}$

#### Havelländer Ring

Tag (6-22 Uhr):  $L_{m,E,t} = 50,7 \text{ dB(A)}$

Nacht (22-6 Uhr):  $L_{m,E,n} = 44,6 \text{ dB(A)}$

#### Neuruppiner Straße

Tag (6-22 Uhr):  $L_{m,E,t} = 51,4 \text{ dB(A)}$

Nacht (22-6 Uhr):  $L_{m,E,n} = 44,8 \text{ dB(A)}$

Weder im Prognosenullfall noch im Prognoseplanfall ergibt sich vor den im Untersuchungsraum vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen eine Überschreitung der rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) für Tag/Nacht.

Es ergeben sich jedoch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete. Die maximalen Orientierungswert-Überschreitungen betragen tags/nachts:

- in den Baugebieten WA 1 und WA 2 vor den der Zossener Straße direkt zugewandten Fassaden 7/11 dB(A), vor den zur Zossener Straße seitlich ausgerichteten Fassaden 4/8 dB(A) und -/4 dB(A) vor den dem Havelländer Ring zugewandten Fassaden 1/4 dB(A)
- im Baugebiet WA 4 vor der der Zossener Straße direkt zugewandten Fassade 7/12 dB(A), vor der der Kastanienallee zugewandten Fassade 6/10 dB(A), vor der dem Havelländer Ring direkt zugewandten Fassade 1/5 dB(A) und vor der von der Kastanienallee abgewandten Fassade 3/7 dB(A)
- im Baugebiet WA 5 vor den dem Havelländer Ring direkt zugewandten Fassaden 2/5 dB(A)



Bezüglich des Verkehrslärms sind gesunde Wohnverhältnisse nach gutachterlicher Ansicht in wenigen Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen der Plangebiete ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz nicht gegeben.

#### Schallemissionen Garagengebäude

Der Bebauungsplan geht von der Zulässigkeit eines Garagengebäudes in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Eigentümers GESOBAU AG aus. Die aus der Nutzung dieser Einrichtung zu erwartenden Lärmauswirkungen auf die geplanten angrenzenden Wohngebiete WA1 und WA2 im Bebauungsplan wurden durch ein Gutachten (ALB Stand Feb. 2018) geprüft. Die Grundlage für die Beurteilung entstehender Schallimmissionen durch die Nutzung des Garagengebäudes bildet die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm). Zu betrachten ist hier insbesondere die ungünstigste Nachtstunde, für die sowohl die Beurteilungspegel als auch kurzzeitige Geräuschspitzen (sog Maximalpegel) durch z.B. Türenschnallen ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten (IRW) zu vergleichen sind. Diese betragen im Allgemeinen Wohngebiet 40 dB(A) und für den Maximalpegel 60 dB(A). Da laut Konzept vom Projektträger die Einordnung von ca. 480 Stellplätzen vorgesehen ist, wurden gemäß Gutachten bereits auf Grund vergleichbarer Stellplatzfrequentierungen Überschreitungen der IRW vermutet und nachgewiesen.

Durch Maßnahmen am Garagengebäude können die Immissionsrichtwerte an den benachbarten Wohngebäuden jedoch eingehalten werden.

#### *Lufthygiene*

Es ist zu erwarten, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und dem hiermit verbundenen Verkehrszuwachs nur eine unwesentliche Erhöhung der Luftschadstoffbelastung erzeugt wird. Zwar führen die durch die Planung bedingten Quell- und Zielverkehre zu einer Zunahme des Verkehrs in den angrenzenden Straßen. Diese Verkehre halten sich jedoch im Rahmen des Nebenstraßennetzes.

#### **Schutzgut Boden**

Mit Umsetzung der Planung gehen deutliche Veränderungen des Bodens einher. Aufgrund der möglichen Untergeschosse der Gebäude ist von einem großflächigen Bodenaushub auszugehen. Der Versiegelungsgrad wird zunehmen.

#### **Schutzgut Wasser**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Regenentwässerungskonzept (Büro Obermeyer, Stand Febr. 2018) erarbeitet. Für die Grundstücke liegt zur Regenwasserableitung in das öffentliche Regenwasserkanalnetz seitens der Berliner Wasserbetriebe (BWB) bzw. der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz eine Einleitbeschränkung von 2 l/s vor. Daher muss ein wesentlicher Anteil des Regenwassers auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden bzw. per Aufstauung langsam abgeleitet werden. Auf Grund der Tektur der Freiflächen ist eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich.

Im Zuge der konkreten Projektplanung ist die Einordnung von Mulden-Rigolen erforderlich. Somit wird ein gewisser Ausgleich für die nutzungsabhängige Versiegelung ermöglicht.

Durch die mögliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse im Vergleich zur bestehenden Situation durch die Festsetzung von Wohnbauflächen nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Bereich der bis auf die Tempohome-Einrichtung freigehaltenen Fläche südlich der Zossener Straße wird durch die Planung die größte Auswirkung auf das Schutzgut Wasser innerhalb des Planungsgebietes erwartet. Da jedoch das festzusetzende Maß der Überbauung auf eine Grundfläche von 0,4 beschränkt wird und damit weiterhin große unbebaute Grundstücksbereiche entstehen, ist auch langfristig eine Versickerung von Regenwasser möglich. Damit werden insgesamt mit der Planung nur geringfügige Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation für das Schutzgut Wasser zu erwarten sein.

Für eine planungsrechtliche Sicherung von Flächen für eine Niederschlagsabwasserbewirtschaftung im Bereich südlich der Zossener Straße im Planungsgebiet des Bebauungsplanes besteht kein Erfordernis. Der Bebauungsplan geht für die neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen von einer Versickerung über Mulden-Rigolen im öffentlichen Straßenraum aus. Es besteht außerdem auch entsprechend Aussage des Gutachtens die Möglichkeit einer eingeschränkten Ableitung in das bestehende Leitungssystem.

Für die Wohnbauflächen wird ebenfalls von einer dezentralen Versickerung auf den Grundstücken selbst ausgegangen auch unter Berücksichtigung der bestehenden Bodenverhältnisse und ggf. erforderlicher technischer Maßnahmen.

Entsprechend der Regelungspraxis für Berlin sollen somit für das Plangebiet in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung im Regenentwässerungskonzept die geltenden Bestimmungen zu Einleitbeschränkungen sowohl für den Beerenpfehlgraben und die Wuhle als auch für die Einleitung in vorhandene Kanäle berücksichtigt werden.

## **Schutzgut Fläche**

Die Bebauungsplanung hat für das Plangebiet das Ziel, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Die Nutzung des Plangebiets als Wohnstandort ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung bereits vorgegeben. Hier ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der Planung wird der Anteil der versiegelten Flächen im Geltungsbereich steigen, mit der Anlage einer öffentlichen Grünfläche werden jedoch auch unversiegelte Bereiche gesichert.

## **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter wird durch die Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt, Veränderungen treten demzufolge nicht ein.

Der Strukturerthalt des südlich angrenzenden Stadtguts Hellersdorf als Gesamtensemble wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-45 gesichert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-44 schaffen die Voraussetzungen für eine Anbindung an diesen Gutsbereich.

### **Baubedingte und sonstige Auswirkungen des geplanten Vorhabens**

In Vorbereitung des Vorhabens der Errichtung von Wohnbauflächen war der Rückbau von zwei Schulgebäuden erforderlich. Hierbei sind auf Grundlage der Berücksichtigung des BNatSchG im Rahmen der Baumaßnahme Ausgleichsmaßnahmen für gebäudebrütende Arten durch die Anbringung von Nistkästen an Gebäuden des angrenzenden Bereiches des Gutes Hellersdorf erfolgt. Erhebliche Auswirkungen während der Bauphase auf die Belange nach § 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i sind nicht zu erwarten.

Auf Grund des derzeitigen Zustandes der zukünftigen Wohnbauflächen entstehen während der Bauphase keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der natürlichen Ressourcen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt. Die geplante Wohnnutzung erzeugt ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen.

Während des Baues ist mit Baulärm und Staubentwicklung sowie mit Lärmbeeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung zu rechnen. Dem ist entgegenzuwirken, durch die Einhaltung von gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten und ggf. staubmindernden Maßnahmen. Durch die Einhaltung von Abstandsflächen der Gebäude untereinander sowie den Abständen zu den angrenzenden Wohnbauflächen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet entstehenden Wohnnutzung wird im Bebauungsplan der Aspekt des Einsatzes moderner technischer Verfahren bei der Abfallentsorgung berücksichtigt. So wird im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zur Freihaltung von Flächen von Bebauung (Textliche Festsetzungen Nr. 10, 11) die Zulässigkeit von Unterflursystemen für unterirdische Abfallsammelanlagen als Nebenanlage auf diesen Flächen eingeräumt.

Risiken für die Beeinträchtigung menschlicher Gesundheit bei Errichtung der Wohngebäude bestehen bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitsschutzbestimmungen und einzusetzenden Baumaterialien nicht.

### **Wechsel- und Summationswirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der unterschiedlichen Schutzgüter entstehen.

Unter Summationswirkungen sind solche Wirkungszusammenhänge zu verstehen, die sich aus der Bündelung von Einzelmaßnahmen ergeben.

Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans 10-44 bewirkt vor allem durch die baubedingte (temporäre) und die anlagenbedingte (dauerhafte) Beanspruchung von zum Teil gering versiegelten Brachflächen und dem damit einhergehenden Verlust von Vegetationsflächen, Bäumen, Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich dabei gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch zusätzliche verkehrs- oder betriebsbedingte Emissionen sind nicht zu erwarten.

Die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben des benachbarten Plangebietes 10-45 ist nicht zu erwarten, da es sich hier ebenfalls um die Errichtung geplanter Wohnungsbauvorhaben bzw. soziale Folgeeinrichtungen wie KITA und Schule handelt. Dies gilt ebenfalls für die Vorhaben im nördlich der Zossener Straße befindlichen Plangebiet 10-43 auf Grund der Breite der vorhandenen Erschließungsstraße.

### **Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde für die Baufelder Planungsrecht gemäß § 34 BauGB gelten. Auch hiernach ist Wohnbebauung innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig.

Eine bauliche Entwicklung auf Basis des bestehenden Planungsrechts hätte voraussichtlich nachteiligere Auswirkungen auf den Umweltzustand als sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-44 zu erwarten sind. Es wären weniger kompensatorische Maßnahmen im Plangebiet möglich. Dies beträfe die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft- und Landschaftsbild. Darüber hinaus wären insbesondere für das Schutzgut Mensch nachteiligere Auswirkungen zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte der Eingriff in Natur und Landschaft nicht auf das derzeitige Maß beschränkt und nicht durch die Sicherung der öffentlichen Parkanlage gemindert werden. Damit wäre die Vernetzung von Grün- und Freiflächen in Frage gestellt.

Das Unterbleiben der Aufstellung des Bebauungsplans 10-44 stellt insofern für die Entwicklung des Umweltzustands tendenziell ein Negativ-Szenario dar.

#### *2.c Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich*

### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Aufgrund der nahezu vollständigen Umgestaltung des Plangebietes, die mit der Umsetzung der Planung verbunden ist, sind nur bedingt Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die flächigen Biotope und den Baumbestand möglich.

Für den Bereich der geplanten privaten und öffentlichen Grünanlagen sowie für die Bäume, die sich außerhalb der durch die Baugrenzen definierten Baufelder befinden ist im Zuge der Baudurchführung für einen ausreichenden Schutz von Wurzel- und Kronenbereichen zu sorgen.

Es kann festgestellt werden, dass eine große Anzahl von Bäumen im Plangebiet grundsätzlich gepflanzt werden kann. Hierbei kommen insbesondere Flächen mit direktem Bodenanschluss in Betracht, die im Plangebiet vorhanden sind. Nach § 5 Abs. 4 BaumSchVO Berlin können Ersatzbäume in geringerer Anzahl in einer höheren Gehölzsortierung gepflanzt werden, wodurch die Realisierung von Ersatzpflanzungen im Plangebiet erleichtert werden kann. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Pflanzung von Ausgleichsbäumen nicht entgegen.

Bei einer Vorbereitung der Fläche zur baulichen Nutzung sind das sog. Sommerrodungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG sowie die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

## **Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

Die nachfolgenden Festsetzungen dienen der Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und der Beseitigung bestehender Defizite:

- Baufensterausweisungen zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes,
- Schaffung straßenbegleitender Raumkanten und einer städtebaulich exponierten Spitze im Kreuzungsbereich Zossener Straße/Kastanienallee,
- Ausweisung einer überwiegend fünf- bis sechsgeschossigen, an städtebaulich prägnanter Stelle einer achtgeschossigen Bebauung entlang der Zossener Straße,
- Ausweisung einer dreigeschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich,
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ mit einem öffentlichen Spielplatz.

Durch die Ziele des Bebauungsplanes, Entwicklung von Wohnbauflächen als eine Maßnahme der Innenentwicklung, wird ein Beitrag zur Vermeidung der weiteren Zersiedlung des Landschaftsraumes geleistet.

## **Schutzgut Klima und Luft**

Mit der Ausweisung großzügiger Baufenster und der in Teilbereichen festgesetzten offenen Bauweise sowie der Herstellung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Nord-Süd-Richtung wird eine gute Durchlüftung der zukünftigen Bauflächen gesichert. Durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf das in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandene Maß wird keine Barriere für die Kaltluftzufuhr aus dem freien Landschaftsraum in die Innenstadt entstehen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Belüftung geleistet. Die Festsetzung der Gliederung von Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen im Bebauungsplan leistet einen Beitrag für die Reduzierung der Aufheizung innerhalb bebauter Gebiete und die Schaffung eines thermischen Ausgleichs in den überwärmten Stadtstrukturen.

Die Ausweisung der ost-west-gerichteten öffentlichen Grünfläche verstärkt diesen Effekt und sichert zum einen sowohl die Durchlüftung innerhalb der geplanten Bebauungsstruktur als auch den Austauschprozess zu den angrenzenden Freiräumen.

Die Ausweisung eines Garagengebäudes trägt dazu bei, großflächige ebenerdige Stellplatzanlagen, interne Erschließungsstraßen und andere versiegelte Fläche im allgemeinen Wohngebiet zu minimieren. Ebenso werden Parkplatzsuchverkehre reduziert.

## **Schutzgut Mensch**

### *Grünflächen- und Spielplatzversorgung*

Im Plangebiet wird eine ca. 2.700 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt, die künftig der Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen dient. Der durch die Planung entstehende Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen kann hierdurch teilweise abgedeckt werden. Mangels verfügbarer Flächen zur Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Grünanlagen im Umfeld des Plangebiets bleibt der

zusätzliche Bedarf an wohnungsnahen Grünfläche bestehen. Mit den bestehenden öffentlichen Grünflächen im direkten Umfeld weist der Ortsteil eine große Bandbreite unterschiedlicher Freiraumstrukturen auf. Bestehende Defizite in der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen werden durch die mittelhohe Versorgung der angrenzenden Wohnblöcke mit privaten/halböffentlichen Freiflächen kompensiert. Auf weitere Festsetzungen soll zugunsten der Schaffung von Wohnraum verzichtet werden. Die Freiraumversorgung ist auch mit Umsetzung der Planung insgesamt als gut zu bewerten.

Die Fläche „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ wird nach der Herrichtung durch die Investoren an das Land Berlin übergeben. Einzelheiten werden durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das bestehende Defizit an öffentlich nutzbarer Spielfläche wird durch die Planung zwar nicht gemindert. Es wird jedoch durch die Ausweisung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz der aus der Gebietsentwicklung heraus resultierende Bedarf an Kinderspielflächen abgedeckt.

Die ausreichende Versorgung mit privaten Spielflächen nach BauOBln von insgesamt ca. 3.600 m<sup>2</sup> innerhalb des Baugebietes wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die hierzu notwendigen nicht überbaubaren Grundstückflächen gesichert.

#### *Verkehr*

Mit der Ausweisung eines Garagengebäudes im allgemeinen Wohngebiet entstehen Flächen für ca. 500 Kfz-Stellplätze. Damit wird ein Parkdruck durch die Bewohnerinnen und Bewohner im Plangebiet auf die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen vermieden, auch wenn zu erwarten ist, dass nicht der gesamte Stellplatzbedarf damit gedeckt werden wird. Der Ermittlung des Stellplatzbedarfes im Gutachten lag eine nicht abgeschlossene Entwurfsplanung eines städtebaulichen Konzeptes zugrunde. Damit wurde eine prognostische Aussage getroffen. Eine gesetzliche Stellplatzverordnung besteht für Berlin nicht. Die Erschließung ist gesichert.

Mit dem Verkehrsgutachten wird insgesamt nachgewiesen, dass das durch die Planung entstehende Verkehrsaufkommen als verträglich mit der bestehenden verkehrlichen Situation in den angrenzenden Straßenräumen anzusehen und die Realisierung der Planung aus verkehrlicher Sicht als unbedenklich zu bewerten ist. Daher sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### *Lärm*

Mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten sind aufgrund des Verkehrslärms an der Zossener Straße und der Kastanienallee Maßnahmen erforderlich. Da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen städtebaulich nicht vertretbar sind, müssen für die Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorgesehen werden.

Um eine Belüftung durch geöffnete bzw. teilgeöffnete Fenster in jeder Wohnung zu ermöglichen sind die Wohnungen so anzuordnen, dass innerhalb der Wohneinheiten

die Aufenthaltsräume wie Schlafzimmer von der Straße abgewandt errichtet werden können. In Wohnungen, die aufgrund Ihrer Größe, die nicht durchgesteckt errichtet werden können, kann von der Ausrichtung abgewichen werden. In diesen Wohnungen müssen aber durch besondere Fensterkonstruktionen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den Räumen bei teilgeöffneten Fenstern erzielt werden.

Alle weiteren zu den beiden Straßen orientierten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume müssen mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen oder auch mit den oben genannten Fensterkonstruktionen ausgestattet sein. Mit diesen Maßnahmen können die Orientierungswerte zum Schallschutz innerhalb der Wohnungen eingehalten werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

An den Außenwänden entlang der Zossener Straße und der Kastanienallee liegt der maßgebliche Außenlärmpegel bei 61 und mehr dB(A). Aus diesem Grund sind Maßnahmen für die Schalldämmung der Umfassungsbauteile erforderlich. Die Außenbauteile müssen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen.

Des Weiteren sind Maßnahmen an dem geplanten Garagengebäude erforderlich, um den Schutzanspruch der geplanten angrenzenden Wohnbebauung zu wahren. Das Garagengebäude ist daher mit einer lärmabschirmenden Fassade auszubilden und zusätzlich mit schallmindernden Decken auszustatten.

### *Lufthygiene*

Ziel ist eine energetisch effektive und emissionsarm erzeugte Wärme- und Warmwasserversorgung für das Plangebiet sicherzustellen, damit aus dem Plangebiet heraus keine relevanten zusätzlichen Emissionen entstehen. Festsetzungen zur Luftreinhaltung sind jedoch aufgrund der Lage des Plangebietes, außerhalb des vom Land Berlin festgesetzten Vorranggebietes für Luftreinhaltung, nicht möglich, sodass eine Sicherung durch den Bebauungsplan hierfür nicht geleistet werden kann.

### **Schutzgut Boden**

Die Planungsziele gewährleisten den Erhalt der Bodenfunktion im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes nicht versiegelter Böden ehemaliger Rieselflächen. Der Bebauungsplan begrenzt die überbaubare Grundfläche im Gegensatz zur Entwicklung nach geltendem Recht. Damit würden bei Nichtdurchführung der Planung die Bodenfunktionen stärker beeinträchtigt werden.

Des Weiteren gelten die Allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes. Auf Grund des ausreichenden Grundwasserstandes (10-20 m) bestehen gegen eine Regenwasserversickerung über die belebte Bodenschicht keine grundsätzlichen Bedenken bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Bestimmungen zur Beschränkung der Gebietsabflüsse in Berlin. Die Auswirkungen der für Berlin geltenden Bestimmungen, die für neu zu entwickelnde Wohnquartiere von einem dezentralen Regenwassermanagement ausgehen werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt und tragen damit zur Reglungsfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt bei. Die infolge einzuhaltender Einleitbeschränkungen resultierenden Anlagen zur gedrosselten Ableitung im öffentlichen Straßenraum sind maßgebend für die Bemessung neuer öffentlicher Verkehrsflächen im Plangebiet und wirken somit ebenfalls in diesem Sinne.

## **Schutzgut Wasser**

Grundsätzlich besteht für das Land Berlin die Festlegung die zulässige Gebietsabflussmenge von den neu zu versiegelnden Flächen auf 2l/s ha zu beschränken. Zur Bewältigung etwa bei Starkregen anfallenden Regenwassers und zur Berücksichtigung der anstehenden Bodenverhältnisse wird gemäß Entwässerungskonzept eine generelle Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen nicht möglich sein. Es ist die Errichtung von Mulden-Rigolen-Systemen und eine gedrosselte Einleitung in das vorhandene Abwassernetz erforderlich. Diese können innerhalb der Baufelder errichtet werden. Die Verortung und Gestaltung sowie die Aufteilung der einzelnen Mulden bleibt der konkreten Vorhabenplanung vorbehalten. Das Gutachten empfiehlt in der Vorhabenplanung den Regenrückhalt auf Gründächern als Maßnahme anzuwenden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan hierzu wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung und auf Grund der Vielzahl der bestehenden technischen Möglichkeiten nicht getroffen. Das festzusetzende Maß der Überbauung auf den Grundstücksflächen ist mit einer Grundfläche von 0,4 beschränkt und lässt damit weiterhin große unbebaute Grundstücksbereiche entstehen, wo auch langfristig eine Versickerung von Regenwasser und die Einordnung von Mulden möglich sind. Für die neu zu errichtende Straßenverkehrsfläche ist die Errichtung eines Mulden-Rigolen-Systems vorgesehen und in der Ausweisung der Straßenbreite bereits berücksichtigt.

## **Schutzgut Fläche**

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sichert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a Abs.2 BauGB und leistet einen Beitrag zur Vermeidung der Zersiedlung des freien Landschaftsraumes in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Raumordnung. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die bereits vorgeprägte städtebauliche Struktur der Großsiedlung und den dringenden Bedarf an Wohnraum. Die daraus resultierenden Bodenversiegelungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Maß begrenzt. Das entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

## **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

### *2.d Anderweitige Planungsalternativen*

Bereits der Flächennutzungsplan Berlin weist diese Flächen als Bauflächen aus. Alternativen zur baulichen Verwertung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches wurden unter Berücksichtigung des damaligen Bevölkerungsrückganges untersucht.

Es lagen zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens bereits Untersuchungen für das Planungsgebiet im Rahmen des Stadtumbaus vor. Dort vorgeschlagene Nutzungen für die vorhandenen und frei werdenden Flächen gingen von zum Teil kleinteiligen Bebauungsstrukturen aber auch von einer großen Sportfläche im



östlichen Bereich der großen Brache südlich der Zossener Straße aus. Da für diese Nutzung die Grundlage eines fachlich begründeten Gemeinbedarfs als Voraussetzung für die planungsrechtliche Sicherung zum Zeitpunkt der Einleitung nicht vorlag, bildeten diese Konzepte nicht die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Diese Planungsalternativen wurden unter Berücksichtigung wieder steigender Bevölkerungszahlen nicht weiter verfolgt. Innerhalb des Planungsgebietes besteht nunmehr der Anspruch auf wirtschaftliche Verwertbarkeit von Flächen. Darüber hinaus würde eine solche Entwicklung nicht der Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes entsprechen. Auch wenn infolge der derzeitigen Planungsziele eine höhere GRZ festgesetzt wird und damit die mögliche Versiegelung zunimmt, kann eine Versickerung auf dem Grundstück selbst weiterhin gewährleistet werden.

### *2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Grund der Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen*

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen fest. Damit sind die zulässigen Vorhaben nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen, die auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Auswirkungen haben.

## *3. Zusätzliche Angaben*

### *3.a Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren*

Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage der Daten des FIS-Brokers, LaPro erstellt.

Anhand der DTV Verkehrserhebungen wurden die Lärmbelastungen aus Verkehrslärm ermittelt. Auf der Grundlage des Lärmleitfadens der Senatsverwaltung wurden die Ergebnisse bewertet und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.

Gutachterliche Stellungnahmen der bezirklichen Fachämter zum Vorkommen geschützter Arten und zur Bodenbelastung sind verwendet worden.

Vorliegende Gutachten der Eigentümerin:

Regenwasserkonzept, Ingenieurbüro Obermeyer, Februar 2018;

Schalltechnische Untersuchungen, ALB Akustiklabor Berlin, November 2017 und Februar 2018;

Verkehrliche Untersuchung, LK Argus, Oktober 2017.

Die Aussagen dieser Gutachten bestätigten die bisherigen Ausgangsinformationen.

### *3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung*

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Planes auf die Umwelt zu erwarten sind.

### *3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung*

Das Plangebiet ist derzeit im Wesentlichen geprägt durch eine Brachfläche und wohngebietstypische Bebauung. Es besteht ein geltendes Planungsrecht nach § 34 BauGB. Auch wenn das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß über das bereits nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgeht, erfolgt

dennoch eine Begrenzung der baulichen Nutzung auf das städtebaulich beabsichtigte Maß unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes. Umweltrelevante Auswirkungen sind damit nicht verbunden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich. Im Rahmen der Eingriffsbeurteilung wurde festgestellt, dass ein geringfügiger Eingriff stattfindet und die geplanten Festsetzungen diesen annähernd ausgleichen. Entsprechend Ausgleichsentscheidung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB sind deshalb keine weiteren Festsetzungen getroffen worden. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine geplanten Überwachungsmaßnahmen, da keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar sind.

Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen sind die Begrenzung der GRZ und die maximale Geschossigkeit sowie die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen, Wegeverbindungen und Grünflächen zur Umsetzung der Vernetzung von Freiflächen geplant. Mit der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen und der Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz wird insbesondere dem Schutzgut Mensch Rechnung getragen.

Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sichert unter Berücksichtigung einer Versickerung von Regenwasser die Möglichkeit der Einordnung von Mulden und Rigolen. Die Regenwasserbewirtschaftung unter Berücksichtigung der Forderungen nach gedrosselter Einleitung in die Regenwasserkanalisation kann innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Geschossigkeit vermeiden die Entstehung einer Barrierewirkung für die Frischluftzufuhr in die Innenstadt. Große Baufenster lassen Spielraum für die Anwendung klimawirksamer Maßnahmen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung.

Die Möglichkeiten für die Realisierung zusammenhängender begrünter Blockinnenbereiche und eine straßenbegleitende Baumbepflanzung ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben.

Zusätzlich sollen innerhalb des Planungsgebietes sowohl qualitativ hochwertige Grünverbindungen zum Landschaftsraum der Wuhle, in Richtung Eiche und Weiherkette als auch eine überquartierliche Verbindung zum Stadtteilzentrum Hellersdorf und zum Gutsbereich gesichert werden.

Bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht keine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten.

Insgesamt sind durch den Bebauungsplan die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild, Klima und Luft, Mensch, Boden, Wasser, Fläche sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

### **III. Planinhalt und Abwägung**

#### ***1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt***

Die städtebaulichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan 10-44 verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen der Großsiedlung Hellersdorf,
- Sicherung öffentlicher Verkehrsflächen,

- Aktivierung von Potenzialflächen gemäß Wohnungsmarktentwicklungskonzept,
- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz zur Verknüpfung übergeordneter Grünverbindungen unter Berücksichtigung der Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes einschließlich Baumpflanzungen,
- Erhalt des Turnhallenstandortes Neuruppiner Str. 21 für die Freizeitnutzung
- Ausschluss von Einzelhandel innerhalb der Flächen mit der geplanten Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 - 8 BauGB umzusetzen:

- Straßenbegrenzungslinien zur Definition des öffentlichen Straßenraumes;
- Baugrenzen, Baulinien,
- Art und Maß der baulichen Nutzung.

## **2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Die geplanten Festsetzungen der Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans Berlin, der eine W2-Fläche für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes ausweist, entwickelbar. Im Rahmen der erfolgten Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB wurden keine Bedenken der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung in Bezug auf die geäußerte Planungsabsicht benannt.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes besteht neben der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten in der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für Gemeinbedarf. Die Zielstellung der Sicherung wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs ist aus dem FNP Berlin abzuleiten. Entsprechend der konkreten räumlichen Situation sind diese Flächen kleiner als 3 ha und stehen in ihrer Funktion in unmittelbarem Zusammenhang mit der Wohnnutzung.

Dem Typ W2 ist gemäß FNP als ein Strukturmerkmal die Dichtestufe einer GFZ bis 1,5 zugeordnet. Diese Dichtestufe ist als Orientierungswert für Obergrenzen zu betrachten. Der Entwicklungsrahmen des FNP lässt eine Überschreitung der Grundflächenzahl in Wohnbauflächen bei Vorliegen städtebaulicher Gründe gemäß AV FNP zu. Das geplante Maß der baulichen Nutzung überschreitet den gemäß FNP Berlin ausgewiesenen Entwicklungsrahmen.

Das vorliegende städtebauliche Konzept zur Entwicklung dieser Fläche sieht eine Bebauung in Geschossbauweise vor, der sich unter Berücksichtigung wirtschaftlich vertretbarer Rahmenbedingungen und der Errichtung bezahlbaren Wohnraumes in die Quartiersstruktur einfügt. Das Konzept geht dabei von einer weitestgehenden Fortsetzung der Geschossigkeit der angrenzenden Wohnbebauung aus. Gleichzeitig erfolgt innerhalb der neu zu bebauenden Fläche eine Differenzierung der baulichen Dichte im Sinne einer städtebaulichen Gliederung. So soll ein Rahmen für die öffentliche Grünfläche gesichert werden und ein städtebaulicher Übergang zur historischen Dorflage des Gutes Hellersdorf geschaffen werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch das festzusetzende Nutzungsmaß nicht zu erwarten, siehe Pkt. II. Insgesamt wird das gemäß FNP dem Strukturtyp der Wohnbaufläche W2 zugeordnete Nutzungsmaß GFZ 1,5 auch unter Berücksichtigung des Schwellenwertes 3 ha gewahrt.

### **3. Begründung der Festsetzungen**

#### *3.1 Art der baulichen Nutzung*

##### Allgemeines Wohngebiet

Für die überwiegenden Bereiche des Plangebietes, wird entsprechend des vorhandenen städtebaulichen Charakters der angrenzenden Wohnbauflächen und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin, die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In der Großsiedlung sind den Wohngebieten bereits in der ursprünglichen städtebaulichen Struktur eindeutige Zentren für Nahversorgung und Dienstleistungen sowie der medizinischen Versorgung zugeordnet worden. Weitestgehend bestehen diese zwischenzeitlich der Entwicklung des Handels angepassten Zentren weiter und prägen erheblich die Wohnqualität der Großsiedlung.

Zum Erhalt der hohen Wohn- und Lebensqualität innerhalb der Großsiedlung und der Begrenzung der Einzelhandelsnutzung soll gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Festsetzung getroffen werden.

- Ausnahmsweise Zulässigkeit von gebietsversorgenden Läden

##### *Textliche Festsetzung Nr. 2:*

*„Im Allgemeinen Wohngebiet können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO*

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Läden zur Versorgung des Gebietes allgemein zulässig. Aus dem bezirklichen Zentrenkonzept war die Forderung für Regelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzuleiten. Die Ziele und Grundsätze des 2013 vom Bezirksamt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beinhalten den Erhalt und die Entwicklung der Zentren. Zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung sollen innerhalb des Plangebietes der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur ausnahmsweise zulässig sein. Im Sinne des Steuerungsgrundsatzes 2 des als sektorale Bereichsentwicklungsplanung durch das Bezirksamt 2013 beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sollen Standorte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß AV Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen liegen, um somit zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion durch Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in fußläufiger Umgebung der Zentren zu verhindern und damit die städtebauliche Grundstruktur der Großsiedlung zu bewahren.

Rahmen setzend für die nur ausnahmsweise Zulässigkeit soll der Steuerungsgrundsatz 4 des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sein. Danach wären regelmäßig Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten möglich. Aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und ihres geringen Einzugsbereiches lassen sie keine Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs erwarten.

Für die Festsetzung werden die in Anhang I Punkt 1.1 der Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 23. Juni 2014 (ABl. S. 1334) genannten Sortimente zu Grunde gelegt:

- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,
- Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel,
- Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel,
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf,
- Organisationsmittel für Büro Zwecke.

Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt auch bei Einschränkung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gewahrt, da die Grundversorgung für das Wohngebiet umfassend gesichert wird. Außerhalb des Plangebietes, jedoch in unmittelbarer Nähe, befindet sich das Nahversorgungszentrum Alte Hellersdorfer Straße. Über dieses Nahversorgungszentrum sowie dem ebenfalls in fußläufiger Entfernung befindlichen „etablierten Nahversorgungsstandort“ Gothaer Straße und darüber hinaus dem in der Nähe des Plangebietes befindlichen Stadtteilzentrum Helle Mitte ist eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet.

Ein weiterer, wesentlicher städtebaulicher Aspekt im Zusammenhang mit den genannten Kriterien für die vorgesehene Ausnahmebeschränkung ist die dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegende Zielsetzung der weitest möglichen Freihaltung des Plangebietes von motorisiertem Individualverkehr.

Neue, der Nahversorgung dienende Läden haben in der Großsiedlung i.d.R. Verkaufsflächen von mindestens 1.000 m<sup>2</sup>. Ihre Wirtschaftlichkeit basiert auf einer hohen Kundenfrequenz, insbesondere auch bei PKW-Nutzung. Dies führt zu Belastungen durch Liefer- und Kundenverkehr, die sich wesentlich auf die angestrebte Wohnqualität auswirken. Eine derartige Belastung kann bei den vom Grundsatz her ausnahmsweise zulässigen Kiosken, Backshops und ähnlichen kleinflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nicht eintreten.

- Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

*Textliche Festsetzung Nr. 1:*

*„Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO*

Üblicherweise sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen ausgeschlossen werden.

Gartenbaubetriebe führen zu einem erhöhten Erschließungsverkehr und würden aufgrund ihres Flächenbedarfes sowie ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit die Ortstypik stören.

Durch den Ausschluss von Tankstellen innerhalb des Planungsgebietes sollen Nutzungskonflikte in Bezug auf die Wohnnutzung durch Einflüsse, die im Zusammenhang mit dem aus der Funktion von Tankstellen heraus bedingten hohen

Verkehrsaufkommen, entstehen, vermieden werden. Insbesondere soll unter dem Aspekt der Gewährleistung der Wohnruhe zusätzlicher Zielverkehr durch eine Tankstellennutzung innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden und auch der Havelländer Ring in seiner Funktion als Wohngebiet erschließende Straße erhalten werden.

Auf Grund der zu erwartenden baulichen Struktur von Tankstellen und damit im Zusammenhang stehenden Nebenanlagen (wie Versorgungseinrichtungen, Waschanlage) wäre eine Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, nur eingeschränkt möglich.

Die Möglichkeit einer Umsetzung des aus dem Wohnen resultierenden Bedarfs der Nutzungsart Tankstelle ist nach Prüfung der jeweiligen Standortsituation innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Darüber hinaus befinden sich in weniger als ein km Entfernung zwei Tankstellen.

Die Allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet bleibt durch die textliche Festsetzung Nr. 1 gewahrt.

#### Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Freizeitsportanlage

Die Fläche des landeseigenen Grundstücks Neuruppiner Straße 21 wird in ihrem Bestand im Bebauungsplan als Freizeitsportanlage festgesetzt. Damit wird durch den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB die Fläche für den Gemeinbedarf als Fläche mit sog. „Nutzungen für öffentliche Zwecke“ planungsrechtlich gesichert.

Gemäß Sportförderungsgesetz sind alle Sporthallenstandorte von zurückgebauten Schulflächen weiterhin für eine Freizeitnutzung zu erhalten, sofern nicht das öffentliche Interesse an einer anderen Nutzung überwiegt. Durch die langfristige planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzungsart soll auch nach aufgegebener Schulnutzung der Standort im öffentlichen Interesse zur Versorgung des Wohngebietes als Freizeitsportanlage zur Verfügung stehen. Durch das Angebot der wohnortnahen Versorgung mit dieser Infrastruktureinrichtung wird der Anspruch an eine hohe Wohn- und Lebensqualität innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf gestärkt.

#### Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. In den Bereichen Havelländer Ring, westlich WA5, WA6 und südlich WA2, berücksichtigt die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien die für eine Gehwegnutzung erforderlichen Breiten gemäß Aussage des zuständigen Fachamtes. Es werden dafür in diesen Bereichen sowie im Kreuzungsbereich Zossener Straße Kastanienallee zusätzliche Flächen durch den Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen gegenüber der Bestandssituation festgesetzt. Dies erfolgt im Sinne der Verkehrssicherheit.

Entsprechende Regelungen zur Grundstücksübertragung sind im Grundstücksübertragungsvertrag mit der GESOBAU AG zu treffen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachamt. Eine abschließende Regelung hierzu ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

*Textliche Festsetzung Nr. 3:*

*„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Im Zusammenhang mit der als Wohnbaufläche festzusetzenden Fläche, südlich der Zossener Straße, ist im Bebauungsplanverfahren eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche, in einer Breite von 16,0 m zwischen Zossener Straße und Havelländer Ring, im Sinne einer gesicherten Erschließung und einer städtebaulichen Gliederung planungsrechtlich zu sichern.

- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Die im Bestand vorhandenen Wegeverbindungen nördlich der Gemeinbedarfsfläche und zwischen der Fläche WA 3 und Gemeinbedarfsfläche werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in ihrer Funktion als Rad- und Fußweg planungsrechtlich gesichert. Dies erfolgt zum Erhalt der bestehenden Wegeverbindungen und stellt im städtebaulichen Sinn einen Aspekt der hohen Wohnqualität innerhalb der Großsiedlung dar.

### *3.2 Maß der baulichen Nutzung*

Unter Berücksichtigung der berlinweit gestiegenen Nachfrage an Wohnraum erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung unter dem Aspekt der Realisierbarkeit von Geschosswohnungsbau auf Wohnungsbaupotenzialflächen. Grundlage für den geplanten Charakter und die Struktur der festzusetzenden Wohnbaufläche ist die beabsichtigte Umsetzbarkeit eines städtebaulichen Konzeptes, welches durch den Eigentümer GESOBAU AG in kontinuierlicher, enger Abstimmung mit dem Bezirksamt entwickelt wurde und welches für den überwiegenden Bereich des Plangebietes (WA1, WA2, WA5) fünf- und sechsgeschossigen Geschosswohnungsbau vorsieht. Daraus resultierend besteht das Planungsziel für die überwiegenden Bereiche des Plangebietes ein Maß der baulichen Nutzung festzusetzen, welches die Obergrenzen des FNP überschreitet.

Für den Bereich WA3 und WA6 soll das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung den Beginn eines harmonischen Übergangs zu den historischen Strukturen des Gutes Hellersdorf definieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne des Erhalts der vorhandenen, prägenden, städtebaulichen Strukturen und deren gliedernde Wirkung hier unterhalb der gemäß FNP Berlin ausgewiesenen Obergrenzen festgesetzt.

### *Grundflächenzahl*

Zur Umsetzung des Planungsziels, der Entwicklung zusätzlicher Wohnungsbaupotenzialflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen typischen städtebaulichen Struktur innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf, wird die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 für die neu zu entwickelnden Flächen WA1, WA2, WA5 und WA6 vorgesehen. Die Begrenzung erfolgt zur Sicherung der langfristigen hohen Wohnqualität. Das festzusetzende Nutzungsmaß bietet die Voraussetzungen für die Fortsetzung der Bebauungsstruktur im Sinne des Geschosswohnungsbaus unter Berücksichtigung zusammenhängender von Bebauung freier Grundstücksflächen.

Für die Flächen WA4 soll die zulässige GRZ auf 0,3 innerhalb eines beschränkten Baufensters festgesetzt werden. Damit soll die Konzentration einer Bebauung im Kreuzungspunkt Kastanienallee und Zossener Straße zur Sicherung einer städtebaulichen Dominante als Orientierungspunkt innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf, entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht werden. Die Kastanienallee stellt eine wichtige Verbindung zum Stadtteilzentrum Hellersdorf dar.

Für die Fläche WA3 wird die maximal zulässige GRZ ebenfalls auf 0,3 festgesetzt. Das sichert die vorhandene städtebauliche Situation im Übergangsbereich zum Gut Hellersdorf.

Für alle Baugrundstücke gilt im Sinne der Sicherung ihrer Funktionalität, dass die zulässige bzw. festgesetzte Grundflächenzahl um maximal 50 % durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden darf. Da dies nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich zulässig ist, bedarf es keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan.

#### *Geschossflächenzahl*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) im Plangebiet ist für die Bereiche WA1, WA4 und WA5 mit 2,0 und für das Allgemeine Wohngebiet WA2 mit 2,1 geplant in Umsetzung des mit der Eigentümerin abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum und einer konzentrierten Anordnung von Stellplätzen in einem Garagengebäude. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen im überwiegenden Plangebiet überschreiten die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete. Die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes, welches im Wesentlichen aus der städtebaulichen Struktur der maßgeblichen Umgebung entwickelt wurde, erfordert eine Überschreitung der Geschossflächenzahl insbesondere durch Berücksichtigung der Einordnung eines Garagengebäudes. Das Konzept berücksichtigt die Aufnahme und Fortsetzung wesentlicher Wegebeziehungen und besonderer Wohnqualitäten der Großsiedlung, wie die straßenbegleitende Bebauung, große verkehrsfreie Blockinnenbereiche und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Die Einhaltung der Obergrenze des § 17 BauNVO - GRZ 0,4 für Allgemeine Wohngebiete - stellt den Erhalt großer Blockinnenbereiche sicher. Das gewährleistet die Schaffung von ausreichend Freiraum und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung und Besonnung. Nachteilige Auswirkungen auf das Klima entstehen insbesondere nicht, da die Entwicklung im höhenmäßigen Rahmen gesichert ist und damit keine Barrieren für die Luftleitbahnen entstehen. Durch die festgesetzte GRZ ist eine weitestgehende Versickerung des Regenwassers bei Einordnung von Mulden/Rigolen auf dem Grundstück selbst, auch unter Betrachtung der Bodenverhältnisse, weiter möglich. Damit wird sichergestellt, dass die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ausgeglichen wird. Eine weitere städtebauliche Maßnahme ist die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche. Mit dieser Grünfläche und der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Wegeverbindungen sind die Voraussetzungen für eine schnell zu erreichende Naherholung gegeben. In Richtung Nordosten befindet sich in ca. 650 m Entfernung die Hönower Weiherkette und in westlicher Richtung in ca. 800 m Entfernung das Wuhletal.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Insbesondere ist dies bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und Realisierung eines



Garagengebäudes im WA2 durch die damit verbundene Konzentration und Minimierung von Suchverkehren im Wohngebiet zu erwarten.

Für die Fläche WA6 soll die maximal zulässige GFZ auf 1,0 beschränkt werden. Im Zusammenwirken mit der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche und der für die Fläche WA3 entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur festzusetzenden GFZ von 1,0 wird damit im Übergang zum Gut Hellersdorf eine aufgelockerte Bebauungsstruktur planungsrechtlich umgesetzt.

### *Höhe baulicher Anlagen*

Die Höhe der baulichen Anlagen soll hier durch Festsetzung der Geschossigkeit bestimmt werden. Unter Berücksichtigung des Planungszieles der Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen gemäß Wohnungsmarktentwicklungskonzept zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes erfolgt in Fortsetzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur für die Bereiche WA1 und WA5 die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit auf fünf und für Fläche WA2 auf sechs. Für die Flächen WA6 wird in Anlehnung an die ehemalige städtebauliche Charakteristik eines durch Infrastruktur geprägten Bereiches im Übergang zur Bebauung des Gutes Hellersdorf die zulässige Geschosszahl auf drei beschränkt.

Innerhalb der Fläche WA3 soll durch die Festsetzung von maximal sechs zulässigen Geschossen die vorhandene städtebauliche Situation der vorhandenen Punkthäuser planungsrechtlich gesichert werden. Somit wird auch langfristig die Möglichkeit der Einordnung markanter, der Orientierung innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf dienender Baukörper als städtebauliche Dominante im Übergang zum Gutsbereich und der geplanten in Nord-Südrichtung verlaufenden Grünverbindung erhalten.

Im Kreuzungsbereich Zossener Straße/Ecke Kastanienallee (WA4) wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit auf acht ebenfalls die Möglichkeit der Schaffung einer städtebaulichen Betonung planungsrechtlich gesichert. Diese über den vorhandenen Bestand hinausragende maximal mögliche Gebäudehöhe lässt bei gleichzeitiger Konzentration der Bebauung im vorgegebenen Baufenster eine Bebauung als wahrnehmbaren städtebaulichen Akzent zu. Damit erfolgt ausgehend von der Zossener Straße die Betonung des Straßenraumes der Kastanienallee, welche in das in den 90er Jahren errichtete Stadtteilzentrum „Helle Mitte“ führt.

Unter Berücksichtigung der Weiterentwicklung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen und der geplanten Nutzung ist die Festsetzung der Geschossigkeit ausreichend.

### *3.3 Bauweise*

Auf die Festsetzung der Bauweise wird auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA1 und WA2 verzichtet. Die Wohngebiete der Großsiedlung Hellersdorf sind vorwiegend durch eine Blockrandbebauung entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen geprägt. Ein prägender Bestandteil der städtebaulichen Struktur sind die zusammenhängenden begrünten Blockinnenbereiche, die wesentlich den städtebaulichen Charakter bestimmen.

Der möglichen Entwicklung einer baulichen Vielfalt wird auch unter Berücksichtigung des Belangs der wirtschaftlichen Verwertbarkeit eine Priorität eingeräumt. Für die zukünftige Bebauung soll die Gestaltungsvielfalt einschließlich der Schaffung grüner, nutzbarer Freibereiche in Bezug auf die Bauweise nicht eingeschränkt werden. Im

Sinne der planerischen Zurückhaltung werden lediglich zu den Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen durch die Baugrenzen festgesetzt.

Dies erfolgt auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmbelastungssituation insbesondere entlang der Zossener Straße.

Für die Flächen WA5 und WA6 wird im Gegensatz dazu unter Berücksichtigung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Baukörperlängen von bis zu 50 m zulässig unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Bauordnung Berlin.

Im WA 4 wird die abweichende Bauweise festgesetzt mit der textlichen Festsetzung Nr. 14:

*„Für das Allgemeine Wohngebiet WA4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs.43 BauNVO*

Dies ist zur Sicherung einer möglichen Bebauung unter Berücksichtigung der abweichenden Grundstückssituation und zur Umsetzung einer städtebaulichen Dominante erforderlich. Auf Grund der Grundstückssituation und der Eigentumsstrukturen wäre eine eigenständige Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes ohne die Festsetzung einer abweichenden Bauweise nicht möglich. Das städtebauliche Konzept der GESOBAU AG sieht hier die Errichtung eines Wohngebäudes an der Grundstücksgrenze vor.

Die Festsetzung von Baugrenzen in der Fläche WA3 ohne Festsetzung einer Bauweise wird dem städtebaulichen Ziel gerecht, diesen Standort durch Konzentration der möglichen Bebauung in einem Maß, welches Bezug nimmt auf die besondere Funktion der Flächen als Gelenk und Orientierungspunkt innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf zu betonen.

#### *Überbaubare Grundstücksfläche*

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet werden durch Baugrenzen definiert um die wesentlichen Rahmenbedingungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung festzusetzen.

Eine Festsetzung der für die Großsiedlung typischen von Bebauung freien Blockinnenbereiche wird im Sinne der planerischen Zurückhaltung aufgegeben und nur durch eine Straßen und Wege begleitende Freihaltung von Bebauung ersetzt. Dies soll die Voraussetzung für eine flexible Bebauung schaffen und eine Neuausrichtung des Quartiers ermöglichen. Dadurch werden verschiedene Bauformen in den Baufenstern unterstützt und insbesondere im allgemeinen Wohngebiet sowohl Blockrand-, Zeilen- und auch kleinteilige Bebauungen ermöglicht.

Zu den öffentlichen Straßen werden überwiegend 5,0 m breite nicht überbaubare Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert, die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird hier eingeschränkt zum Erhalt der städtebaulichen Struktur.

Textliche Festsetzung Nr. 9:

*„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung a sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmsweise können unterirdisch zu führende Abfallsammelanlagen zugelassen werden.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 Abs. 5 BauNVO*

Damit soll langfristig die städtebauliche Wirksamkeit des öffentlichen Straßenraumes vor allem im Sinne der Wahrnehmung von Wegeverbindungen zum Landschaftsraum der Wuhle und nach Norden zur Hönower Weiherkette durch die Freihaltung privater Grundstücksflächen gestärkt und ein prägendes städtebauliches Strukturelement weiterentwickelt werden. Darüber hinaus wird dadurch ein Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf im Sinne des LaPro geleistet.

Entlang der Zossener Straße im WA1 und WA2 sowie westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes dem privaten Belang der Unterbringung privater Erschließungsflächen gefolgt. Dies erfolgt auch zur Sicherstellung einer Umsetzbarkeit des Bebauungskonzeptes der GESOBAU AG. Im Sinne der Sicherung der Funktionalität der geplanten Nutzung wird in diesem Bereich sowie in Teilbereichen des WA4 der Ausschluss von baulichen Anlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 begrenzt:

*Textliche Festsetzung Nr. 10:*

*„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b sind Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmsweise können unterirdisch zu führende Abfallsammelanlagen zugelassen werden.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO*

Die ausnahmsweise Zulässigkeit solcher Anlagen wird mit den Festsetzungen eingeräumt als Beitrag zur Minimierung von wohnbedingten Flächen für Nebenanlagen. Die Möglichkeit der Einordnung dieser unterirdischen Abfallsammelsysteme mit geringem Flächenbedarf erfolgt im Sinne der Sicherung einer hohen Wohn- und Lebensqualität innerhalb der Großsiedlung. Das städtebauliche Bild einer von Bebauung freigehaltenen straßenbegleitenden Fläche und ihrer Begrünung ist auch bei Umsetzung der Festsetzungen zu gewährleisten.

### *3.4 weitere Arten der Nutzung*

#### *Öffentliche Grünfläche*

Im Plangebiet wird eine ca. 2.700 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt, die künftig der Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen dient. Der durch die Planung entstehende Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen im Bereich Gut Hellersdorf (ca. 900 WE, 1.800 EW) kann hierdurch teilweise abgedeckt werden. Mangels verfügbarer Flächen zur Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Grünanlagen im Umfeld des Plangebiets bleibt der zusätzliche Bedarf an wohnungsnahen Grünfläche bestehen. Bestehende Defizite in der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen werden durch die mittelhohe Versorgung der angrenzenden Wohnblöcke mit privaten/halböffentlichen Freiflächen kompensiert. Auf weitere Festsetzungen soll zugunsten der Schaffung von Wohnraum verzichtet werden. Mit der Festsetzung dieser öffentlichen Freifläche als platzartige Aufweitung soll die Funktion übergeordneter Grünverbindungen entlang des Wuhle-Hönow-Weges im Plangebiet gestärkt werden. Es erfolgt eine Aufwertung des Kreuzungsbereichs im Schnittpunkt der überörtlichen Grünverbindungen sowohl in Ost-Westrichtung als auch in Nord-Südrichtung sowie eine Verbesserung ihrer

Aufenthaltsqualität. Die zu Beginn des Verfahrens beabsichtigte Festsetzung der Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für diesen Bereich wurde auf Grund des bestehenden Defizites an öffentlichen Spielplatzflächen für die Bezirksregion Hellersdorf-Nord gemäß SIKo geändert. Die Größe der öffentlichen Grünfläche gewährleistet im Rahmen von Gestaltungskonzepten neben der Spielplatznutzung auch die Sicherung von Wegeverbindungen.

### 3.5 Grünfestsetzungen

#### Begrünung von Stellplatzanlagen

Auch wenn das Bebauungskonzept der GESOBAU AG derzeit von der Errichtung eines Garagengebäudes zur Bewältigung der Stellplatzproblematik ausgeht, soll die textliche Festsetzung Nr. 4 langfristig die städtebauliche Wirksamkeit von möglichen Stellplatzflächen regeln.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 4:*

*„Innerhalb des Planungsgebietes sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m<sup>2</sup> große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.“*

*Rechtsgrundlage; § 9 Abs.1 Nr.4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB*

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsart und der Bebauungsstruktur ist die Konzentration von Stellplatzanlagen im Planungsgebiet zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 geregelt. Eine Gliederung ebenerdiger Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen durch Baumpflanzungen stellt die städtebauliche Wirksamkeit dieser Flächen in den öffentlichen Straßenraum sicher und ermöglicht den Erhalt der städtebaulichen Qualität, die in der Fortsetzung des insgesamt durchgrüntem Charakters der Großsiedlung Hellersdorf besteht.

Durch diese Festsetzung wird darüber hinaus ein Beitrag für eine Reduzierung der Aufheizung innerhalb bebauter Gebiete und die Schaffung eines thermischen Ausgleichs in den überwärmten Stadtstrukturen geleistet.

Die Festsetzung dient zur Gliederung von Sammelstellplatzanlagen und soll die Anlage von monotonen, ungestalteten Stellplatzanlagen verhindern. Die Festsetzung des hierfür erforderlichen Stammumfangs von mindestens 18 cm dient dazu, diese Qualität zeitnah zu erreichen. Mit der Festsetzung werden typische Vegetationsbestände entwickelt, die u.a. der Klimawirksamkeit und den Vorgaben des Landschaftsprogramms entsprechen.

Für die Auswahl der Laubbäume ist eine Pflanzliste beigelegt.

### 3.6 Sonstige Festsetzungen

#### Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

#### *Textliche Festsetzung Nr. 5:*

*„Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB*

Auf der Teilfläche A innerhalb der privaten Grundstücksfläche wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 entlang der südlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“ in einer Breite von 3,0 m ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die bereits im Bestand genutzte Fußwegeverbindung besonders unter dem Aspekt der geplanten Fortsetzung der Grünverbindung in Nord-Süd- Richtung über kleingärtnerisch genutzte Flächen zum Gut Hellersdorf im Sinne einer hohen Wohnqualität erhalten bleibt. Das erfolgt im Sinne einer Vernetzung von Grünräumen zur Sicherung der hohen Wohnqualität innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf.

#### Flächen für Garagen

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der Zossener Straße wird durch zeichnerische Festsetzung (Textliche Festsetzung Nr. 17) eine Fläche bestimmt, auf der nur die Errichtung eines Garagengebäudes zulässig ist.

Textliche Festsetzung Nr. 17:

*„Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO*

Ergänzend zur Grundfläche wird die Gebäudegröße durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (Textliche Festsetzung Nr. 16) bestimmt.

Textliche Festsetzung Nr. 16:

*„Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 76 m über NHN nicht überschreiten. Das gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 4 BauNVO*

Gemäß städtebaulichem Konzept sollen in einer Garage Stellplätze eingeordnet werden, die dem gesamten Parkplatzbedarf der Neubebauung entsprechen. Die Standortentscheidung beruht auf einer städtebaulichen Variantenuntersuchung, welche den Standort und die Ausrichtung einer möglichen Garage betrachtete. Grundlage ist die Berücksichtigung der Bündelung des Verkehrs und die zentrale Lage der Garage im Plangebiet und damit eine gute Erreichbarkeit für alle Mieter. Auch wenn unter Berücksichtigung erforderlicher Sichtdreiecke und der Aussagen der Ausführungsvorschriften des BerlStrG zu vorgesehenen Regelbreiten von Radwegen und der Einhaltung von Sicherheitsabständen zum ruhenden Verkehr die Anbindung eines Garagengebäudes an die Zossener grundsätzlich möglich wäre, wird dem Belang der zentralen Zuordnung der Erschließung zum Wohngebiet entsprechend vorliegendem städtebaulichem Konzept der GESOBAU AG durch den Bebauungsplan der Vorrang eingeräumt. Eine gemäß Bebauungsplan mögliche Erschließung des Garagengebäudes von der Zossener Straße führt zu keiner erhöhten Lärmbelastung der zukünftigen Wohnnutzung aufgrund der bestehenden Vorbelastung der Flächen entlang der Zossener Straße durch Verkehrslärm.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 sichert die Erschließung des Garagengebäudes über die neue Planstraße D:

*Textliche Festsetzung Nr. 11:*

„Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c kann eine Zu- und Abfahrt für das Garagengebäude zugelassen werden.“

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO*

Vorrangig soll die Unterbringung des aus der Wohnnutzung resultierenden Stellplatzbedarfes dort erfolgen, um den individuellen Erschließungsverkehr im Quartier zu minimieren bzw. zu bündeln. Damit wird der Belang der Unterbringung des ruhenden Verkehrs berücksichtigt. Ein unzumutbarer Park-Suchverkehr kann vermieden und die Erschließung gesichert werden.

Die Ausrichtung der Fläche für ein zulässiges Garagengebäude zu den lärmbelasteten Straßen dient außerdem der Wohnruhe. Durch den daraus resultierenden zusätzlich planungsrechtlich gesicherten Abstand zwischen lärmbelasteter Straße und den Wohnbauflächen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Entsprechend der Nutzung der begünstigten Grundstücke wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine weitergehende Zuordnung der Stellplätze ist im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht erforderlich. Die Errichtung von Tiefgaragen ist derzeit vom Projektträger nicht vorgesehen. Dies ist vor dem Hintergrund der Schaffung kostengünstigen Wohnraums zu sehen.

### *3.7 Lärmschutz*

Die Lärmsituation im Plangebiet wird maßgeblich durch den Straßenverkehrslärm der Zossener Straße mit Straßenbahnverkehr geprägt. Die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die festzusetzende Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet wurden vorwiegend auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung sowie der Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2017 im Abgleich mit den Angaben zum Verkehrsaufkommen in der Zossener Straße aus dem Berliner Verkehrsmengen-Atlas 2011 beurteilt. Zur Einhaltung der Immissionsschutzwerte an schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzung) wurde über das gesamte Plangebiet im Auftrag der GESOBAU AG eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung eines Bebauungskonzeptes durchgeführt (siehe Umweltbericht Punkt II. 2b).

Hierbei wurden der zukünftige Verkehrslärm sowie die Auswirkungen durch die Errichtung eines Garagengebäudes innerhalb des Plangebietes untersucht.

#### *Prüfung § 50 BImSchG („Trennungsgrundsatz“)*

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes wird zuerst der Umgang mit dem sog. „Trennungsgrundsatz“ geprüft: Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z.B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - so weit wie möglich vermieden werden. Relativiert wird der Trennungsgrundsatz u.a. durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Hiernach kann es sinnvoll sein, dass auf die o.g. Abfolge von Baugebieten verzichtet wird. Insbesondere in Städten ist es aufgrund der begrenzten

Flächenverfügbarkeit kaum möglich, dass die idealtypische Abfolge von Baugebieten eingehalten wird. Die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes würde dazu führen, dass das Wohnen entlang vielbefahrener Straßen nicht möglich wäre.

In Anbetracht der gesamtstädtischen Verknappung von Wohnraum wird der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets der Vorzug gegenüber einer weniger störanfälligen Nutzung eingeräumt auch unter Berücksichtigung des FNP Berlin. Ein Gutachten hat ergeben, dass die schalltechnischen Konflikte lösbar sind und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

#### *Aktiver Lärmschutz / Schallschutzwände, Straßentunnel, Tempo 30*

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Hierbei wurde die Errichtung von Schallschutzwänden, die Realisierung von Tempo 30 und die Aufbringung von lärminderndem Asphalt geprüft. Im Ergebnis zeigte sich, dass keine aktive Schallschutzmaßnahme zu einer Konfliktlösung geeignet ist.

Der vom Abgeordnetenhaus beschlossene Lärmaktionsplan 2013-2018 enthielt bereits Aussagen über die Wirkung von lärmindernden Asphaltdecken bzw. zu einer nächtlichen Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30.

Wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf Tempo 30 abgesenkt wird, ist von einer Reduzierung der Schallpegel um ca. 2,4 dB(A) auszugehen. Auch diese Reduzierung würde nicht ausreichen, um eine Einhaltung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu ermöglichen.

Im Lärmaktionsplan wird das angrenzende Straßennetz so eingeschätzt, dass das Potenzial zur Lärmreduktion durch lärmarme Asphaltdecken (Korrekturwert DStrO, Abb. 26) 1- 2,5 dB(A) beträgt. Dieses Potenzial zur Lärmreduktion lässt erkennen, dass auch bei Aufbringung einer entsprechenden Asphaltdecke weiterhin Schallpegel oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen, auch diese Maßnahme ist daher nicht zur Problemlösung geeignet.

Eine Kombination von einer lärmarmen Asphaltdecke und einer Reduzierung der Geschwindigkeit ist als wenig sinnvoll einzuschätzen, da bei Pkw die Rollgeräusche von Reifen erst oberhalb von 30 km/h die dominierende Schallquelle sind. Bei Tempo 30 dominiert das Geräusch des Motors. Ein lärmarmen Asphalt kann insofern erst bei zulässigen Geschwindigkeiten oberhalb 30 km/h seine volle Wirkung entfalten.

Im Zusammenhang mit der Realisierung von Tempo-30-Zonen bzw. der Aufbringung von lärmarmen Asphaltdecken ist zudem zu sagen, dass solche Maßnahmen nicht auf Ebene des Bebauungsplans festsetzbar sind. Diese Maßnahmen werden der zuständigen Fachbehörde realisiert, ohne dass hierzu Festsetzungen in einem Bebauungsplan nötig sind.

Trotz der errechneten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr soll im angrenzenden Straßenraum aus städtebaulichen Gründen auf aktiven Schallschutz (z. B. Schallschutzwände) verzichtet werden:

Schallschutzwände würden eine sehr große Höhe benötigen, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Verkehrslärm schützen zu können. Die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich städtebaulich und gestalterisch nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken: Die umgebende Bebauung ist zumeist durch Zeilenbauten geprägt, die von offenen und durchlässigen begrünten Bereichen durchzogen sind. Die Errichtung einer Schallschutzwand würde einen städtebaulichen Fremdkörper bilden. Schallschutzwände würden außerdem dazu führen, dass sich im direkten räumlichen Umfeld ein Gefühl der Beengung einstellt. Darüber hinaus würde durch die Errichtung von Schallschutzwänden zu einer städtebaulichen Trennung zwischen den Straßenseiten führen.

### *Lärmrobuster Städtebau*

Da aktive Schallschutzmaßnahmen keinen nennenswerten Beitrag zur Senkung der Schallpegel leisten können, kann das Bauvorhaben durch lärmrobusten Städtebau auf den umgebenden Schall reagieren. Gegenüber den angrenzenden Straßen wird eine abschirmende Bebauung realisiert. Auf diese Weise können an den abgewandten Seiten ruhige Bereiche geschaffen werden.

Mit der Ausweisung großer Baufelder kann eine durchgehende Bebauung entlang der Zossener Straße realisiert werden. Hierdurch können lärmabgewandte Bereiche entstehen, in denen auch die privaten Grünflächen angeordnet sind.

Die Anordnung eines Garagengebäudes mit einer Höhenbeschränkung dient auch als Schutz der geplanten Wohnbebauung vor der nördlich gelegenen Zossener Straße. Des Weiteren kann mit der Konzentration des PKW-Verkehrs in einem Garagengebäude das Plangebiet von weiterem Verkehrslärm entlastet werden. Damit durch den Betrieb des Garagengebäudes kein Lärm auf das geplante Wohngebiet erzeugt wird, sind hierfür weitere Festsetzungen (Textliche Festsetzung Nr. 12 und 13) zu treffen).

### *Passiver Schallschutz / baulicher Schallschutz*

Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer durch Verkehrslärm sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen.

Die Anforderungen ergeben sich aus der DIN 4109, in der ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel eine Einstufung in verschiedene Lärmpegelbereiche vorgenommen wird und in der die daraus resultierenden erforderlichen Bauschalldämmmaße für verschiedene Raumnutzungen vorgegeben werden. Damit soll gewährleistet werden, dass die Lärmbelastung in Aufenthaltsräumen von Wohnungen (nachts) einen Wert von etwa 30 dB(A) nicht überschreitet. Für Büroräume und vergleichbare Raumnutzungen sind die Anforderungen an die erforderliche Bauschalldämmung in den einzelnen Lärmpegelbereichen um jeweils 5 dB geringer.

Die Festsetzung ist erforderlich, da sich der benötigte bauliche Schallschutz nicht bereits aufgrund anderer gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zur Wärmedämmung ergibt (z. B. Energieeinsparverordnung), d. h. die Beurteilungspegel liegen am Tage bei  $\geq 58$  dB(A) bzw. bei  $\geq 53$  dB(A) nachts für Wohnungen und ähnlichen Nutzungen.<sup>1</sup> Für Büroräume sind Festsetzungen erst dann erforderlich, wenn der Beurteilungspegel am Tage  $\geq 63$  dB(A) beträgt.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden die Schwellenwerte für Wohnungen zur Nachtzeit zu den beiden Straßen Zossener Straße und Kastanienallee ausgerichteten Außenwänden überschritten. Für diese Bereiche wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit der textliche Festsetzung Nr. 7 der bauliche Schallschutz geregelt. Er orientiert sich an der planungsrechtlich zulässigen „Worst-Case“-Situation im lautesten Stockwerk.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

*„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen auf den Flächen B, C, D, E, B und F,*

<sup>1</sup> siehe Rundschreiben 2/2016, Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz bei Verkehrslärm, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 14.10.2016.



*G,H,I,J,F sowie WA4 die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von*

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenhäusern, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

*nicht überschritten wird.*

*Die Bestimmung der erf. $R_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24.BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage 24.BImSchV für Räume der Zeilen 2,3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Der Beurteilungspegel außen für den Tag  $L_{rT}$  und für die Nacht  $L_{rN}$  sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

#### *Passiver Lärmschutz / Grundrissregelung*

Da die Orientierungswerte der DIN 18005-1 durch den Verkehrslärm entlang der Zossener Straße und der Kastanienallee am Tag und in der Nacht überschritten werden und bauliche Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind sowie die Tag- / Nacht-Differenz von 10 dB(A) zum größten Teil nicht eingehalten werden kann, genügen Regelungen allein zur Dämmung von Außenbauteilen zur Vermeidung der Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse nicht. Um eine natürliche Belüftung von Aufenthaltsräumen insbesondere in den Nachtstunden zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine sog. „Grundrissbindung“ festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 6). Wohnungen sind so anzuordnen, dass eine Mindestanzahl Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite, dem Blockinnenbereich ausgerichtet wird. Auf diese Weise ist es möglich, dass Wohn- und Schlafräume zur ruhigen Seite hin ausgerichtet werden können, was sich positiv auf die Wohnverhältnisse auswirkt.

Der Begriff des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ist in der DIN 4109 definiert; es handelt sich dabei beispielsweise um Wohn- und Schlafräume. Aufenthaltsräume, die gemäß DIN 4109 nicht als schützenswert eingestuft werden, sind beispielsweise Küchen und Bäder sowie Räume, die keine Aufenthaltsräume sind (z.B. Flure, Treppenhäuser) werden von dieser Festsetzung nicht erfasst. Da diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, können sie uneingeschränkt der Lärmquelle zugewandt sein.

Mit der Festsetzung zur schalloptimierten Grundrissanordnung trifft der Bebauungsplan eine Regelung, die die Unterbringung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ermöglicht, so dass hier nachts bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern ohne Lärmbeeinträchtigung geschlafen werden kann. Mit der Begrenzung auf die Fläche B, C, D, E, B im WA1 und F, G, H, I, J, F im WA2 sowie die Fläche WA 4 werden entsprechend des Lärmgutachtens alle Bereiche mit allgemein zulässigen Wohnungen erfasst, bei denen die prognostizierten Lärmpegel die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten.

#### *Textliche Festsetzung Nr. 6:*

*„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden auf den Flächen B, C, D, E, B und F, G, H, I, J, F sowie WA4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei*

*Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.*

*In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Realisierung von förderfähigen Wohnungen mit zum Teil kompakten Wohneinheiten in jedem Fall die Planung und Anordnung durchgesteckter Wohnungen möglich ist, müssen mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 Regelungen getroffen werden, die eine einseitige Ausrichtung beinhaltet.

Des Weiteren besteht Bedarf von Wohnraum auch für kleinste Wohneinheiten mit nur einem Aufenthaltsraum. Da eine Errichtung solcher Wohneinheiten im Bereich der Zossener Straße nicht ausgeschlossen werden soll, ist im Bebauungsplan hierfür eine weitere Festsetzung erforderlich.

*Textliche Festsetzung Nr. 15:*

*„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum, der zur Zossener Straße orientiert ist, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

### *Garagengebäude*

Der Bebauungsplan geht von der Zulässigkeit eines Garagengebäudes in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Eigentümers GESOBAU AG aus. Die aus der Nutzung dieser Einrichtung zu erwartenden Lärmauswirkungen auf die geplanten angrenzenden Wohngebiete WA1 und WA2 ergaben Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Auch wenn der durch eine Nutzung des Garagengebäudes entstehende Lärmkonflikt durch rechnerische Nachweise und konkret zu benennende Lärminderungsmaßnahmen am Gebäude im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden könnte, ist im Bebauungsplan die Erforderlichkeit von Festsetzungen zum Lärmschutz zu prüfen. Die Festsetzung der Baugrenzen im Abstand zur Fläche des Garagengebäudes sichert planungsrechtlich den Abstand der Wohnnutzung auch zu den Straßenbegrenzungslinien und berücksichtigt den Aspekt der Wohnruhe. Damit wird die städtebaulich gewünschte Umsetzbarkeit des Konzeptes der GESOBAU AG sichergestellt und gleichzeitig eine nachbarschützende Wirkung gesichert.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, die direkt bei der Planung der Garagengebäude zu berücksichtigen sind und somit einer prognostizierten Lärmbelastung entgegenwirken.

Damit soll bereits im Rahmen des Bebauungsplanes die rechtliche Bewältigung eines möglichen Lärmkonfliktes, der durch die Nutzung des Garagengebäudes entstehen könnte, planungsrechtlich gesichert werden.

*Textliche Festsetzung Nr. 12:*

*„Zum Schutz vor Lärm muss vor der östlichen, westlichen und südlichen Seite der innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga möglichen Garage eine Vorhangfassade mit einer Schalldämmung  $DL_R$  von mindestens 5 dB errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

*Textliche Festsetzung Nr. 13:*

*„Zum Schutz vor Lärm müssen die Decken der innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga möglichen Garage hochschallabsorbierend wie folgt ausgeführt werden:*

- entlang der östlichen Außenkante in einem Streifen einer Breite von 4 m
- entlang der südlichen Außenkante in einem Streifen einer Breite von 5 m

*Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

### *3.8 Festsetzung zum geförderten Wohnraum*

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO erfolgt für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes die textliche Festsetzung Nr. 8:

*„Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 m<sup>2</sup> wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB*

Beabsichtigt ist damit die Schaffung der Voraussetzungen für die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen unter Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens. Ziel ist der Erhalt einer sozialen Durchmischung der Bevölkerung in der Großsiedlung. Dem Bedürfnis der Schaffung von Wohnraum unter dem Aspekt der Senkung durchschnittlicher Mietpreise soll damit nachgekommen werden. Durch die Ausnahmeregelung in Satz 2 der Festsetzung wird eine flexible Handhabung bei der Errichtung von förderfähigem Wohnraum ermöglicht.

Diese Festsetzung bezieht sich auf das gesamte Plangebiet sofern wohnbezogene Geschossfläche möglich ist. Somit wird diese Festsetzung im Sinne der Gleichbehandlung auch für die Baugebiete im Plangebiet getroffen, für die kein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde, da auch in diesen Bereichen die Voraussetzungen für die Entstehung von Wohngebäuden mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

### *3.9 städtebaulicher Vertrag zum Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung*

Zusätzlich zum Bebauungsplan wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger des Wohnungsbauprojekts Regelungen getroffen, die auf dem Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung beruhen. Bestandteile des Vertrags sind die Kostenübernahme oder Herrichtung von Folgemaßnahmen im Rahmen der Angemessenheit durch den Projektträger. Der Angemessenheitsbetrachtung des Berliner Modells liegt die Belegungsdichte im Geschosswohnungsbau mit zwei Einwohnern je Wohneinheit mit 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) und 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche (WFL) zugrunde. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages und ergänzenden Erschließungs- sowie Grundstücksübertragungsvertrag wurden Regelungen für die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Zossener Straße und Havelländer Ring, eines Gehweges am Havelländer Ring südlich WA2 sowie die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche getroffen. Die kostenfreie Übertragung erforderlicher Grundstücksflächen ist ebenfalls Inhalt des Vertrages. Darüber hinaus waren im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Übertragung von Kosten auf den Projektträger GESOBAU AG zu treffen. So enthält der Vertrag Regelungen für die Kostenbeteiligung bei der Errichtung durch das Land Berlin für Folgemaßnahmen im sozialen Infrastrukturbereich (Kita, Schule), welche sich an dem über das nach § 34 BauGB hinaus zulässigen Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung des Bebauungsplanes orientieren. Dem Vertrag liegt für die Ermittlung der Kostenbeteiligung an sozialer Infrastruktur die mögliche Anzahl von Wohnungen entsprechend Richtwert des Berliner Modells (s.o.) in Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaße für die Wohnbauflächen zugrunde. Somit wäre i.S. des Modells die Errichtung von ca. 740 neuen Wohneinheiten im Plangebiet möglich.

Durch die GESOBAU AG wurde vertraglich die Kostenbeteiligung für 9 Kitaplätze und 10 Grundschulplätze vereinbart. Beabsichtigt ist auf dem Grundstück Havelländer Ring 46 im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes 10-45 eine Gemeinbedarfsfläche Kita zur Gewährleistung der Versorgung mit Kitaplätzen festzusetzen. Das Land Berlin verpflichtet sich gemäß Vertrag zur zeitnahen Herstellung s. auch Pkt. IV.3. Zur Versorgung des Gebietes mit Schulplätzen erfolgte im Vertrag die Vereinbarung von Ablösezahlungen durch den Projektträger auf der Grundlage der Kosten, die für die Herrichtung des Hortgebäudes der Bücherwurm-Schule für den Schulunterricht im Zeitraum 2019-2022 durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf veranschlagt wurden.

Da die Geschossfläche von Garagengebäuden auf die festgesetzte Geschossfläche anzurechnen ist, ist im städtebaulichen Vertrag geregelt, dass in die Berechnung der Folgeeinrichtungen nur die für Wohnen beabsichtigte Geschossfläche zu Grunde gelegt wird. Diese Regelung entspricht den Grundsätzen des Rundschreibens 7/2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C und WBL zur Bestimmung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

#### **4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

##### Schaffung von Wohnraum

Berlin ist eine wachsende Stadt. Dies gilt auch für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf seit 2010. Die aktuelle Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2017 bis 2030 stellt für den Bezirk einen Zuwachs um voraussichtlich 15.000 Bewohnerinnen und Bewohner in Aussicht.

Dieses Wachstum muss sozial, ökologisch und städtebaulich verträglich gestaltet werden. Zentrale stadtentwicklungspolitische Aufgabe ist es, in ausreichendem Umfang angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in unserer Stadt sicherzustellen, gerade auch für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen. Mit dem Bebauungsplan 10-44 werden ein Beitrag zur Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen und die Beschleunigung des Wohnungsbaus geleistet.

In diesem Sinne erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes in Übereinstimmung mit dem FNP. Die ursprünglich zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes beabsichtigten Planungsziele wie die Festsetzung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur wurden im Sinne der Schaffung dringend erforderlichen Wohnraumes geändert. Die zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigte Priorität auf Festsetzungen zum Erhalt der städtebaulich gliedernden Wirksamkeit der ehemaligen prägenden Infrastrukturbänder durch die Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur wurde zu Gunsten der Schaffung der Voraussetzungen für Wohnungsbau nicht aufrechterhalten. In Vorbereitung der Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rahmen der Abwägung insbesondere unter Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen zur Nutzbarmachung von Wohnungsbaupotenzialflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes eine Prüfung folgender Zielstellungen des Bebauungsplanverfahrens:

- Städtebauliche Gliederung im Plangebiet

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung der Wohnungsbaupotenzialflächen wurde das zu Beginn des Verfahrens formulierte wesentliche Planungsziel, welches von der Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur für Teilflächen zum Erhalt der städtebaulichen Gliederung der Großsiedlung ausging, aufgegeben. Dem Bedarf der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und dem Begehren der Errichtung von Geschosswohnungsbau auf diesen Flächen wurde deshalb der Vorrang eingeräumt.

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Innerhalb des Verfahrens erfolgte im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung der Wohnungsbaupotenzialfläche die Erhöhung der Nutzungsmaße (bauliche Dichte, Geschossigkeit) unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Fortführung der für die Großsiedlung typischen Blockrandstrukturen und einer gemeinsamen Betrachtungsweise aller Potenzialflächen des Plangebietes. Vom Planungsziel der Beschränkung von Baukörperlängen auf 30 m für Teilbereiche des Plangebietes zum Zwecke der planungsrechtlichen Sicherung einer kleinteiligen Entwicklung wurde in diesem Zusammenhang Abstand genommen.

##### Sicherung Gemeinbedarfsflächen

Gemäß Sportförderungsgesetz sind zwar alle Sporthallenstandorte von zurückgebauten Schulflächen weiterhin für eine Freizeitnutzung zu erhalten, sofern

nicht das öffentliche Interesse an einer anderen Nutzung überwiegt und das Abgeordnetenhaus zustimmend einen Beschluss gefasst hat. In Übereinstimmung mit dem Konsolidierungskonzept des Bezirkes bestand für den Sporthallenstandort Havelländer Ring 32A kein öffentliches Interesse an dem Erhalt dieses Standortes. Die Bedarfe der Freizeitnutzung können ausreichend am Standort Neuruppiner Str. 21 in unmittelbarer Nachbarschaft abgedeckt werden, der als Gemeinbedarfsstandort gesichert wird. Durch die Einbeziehung des Sporthallenstandortes Havelländer Ring 32A in die Konzeptionen zur städtebaulichen Neuordnung und Sicherung von Wohnbauflächen auf der derzeitigen Brache südlich der Zossener Straße findet die wirtschaftliche Verwertbarkeit von Flächen im Sinne der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum als öffentlicher Belang in der Planung Berücksichtigung. Gleichzeitig werden auf einer Teilfläche erforderliche öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

In Vorbereitung der Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rahmen der Abwägung vor allem unter Berücksichtigung privater Belange die Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung für das Grundstück Havelländer Ring 40 von Gemeinbedarfsfläche Gemeindezentrum in Allgemeines Wohngebiet. Anlagen für kirchliche Zwecke sind innerhalb dieser Nutzungsart allgemein zulässig. Insofern ist der Erhalt der bestehenden Nutzung nicht in Frage gestellt aber auch eine Entwicklungsmöglichkeit um Wohnbauflächen gegeben. Dem gegenüber würde die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche eine Einschränkung des geltenden Baurechts gemäß § 34 BauGB bedeuten und u.U. Übernahmeansprüche erzeugen.

#### Gestaltungsfestsetzung

Unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange wurde im Sinne der Entwicklung von Flächen als Wohnungsbaustandorte das Planungsziel zur Beschränkung der zulässigen Dachneigung auf max. 10 % aufgegeben, so dass vielfältige architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten möglich sein sollen. Dies erfolgte auch unter dem Aspekt der Attraktivitätssteigerung neuer Wohnbauflächen innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf.

#### Wegfall Baulinie

Das Erfordernis für die zu Beginn des Verfahrens formulierte Festsetzung einer Baulinie entlang der Zossener Straße war nicht mehr gegeben, da das städtebauliche Ziel der Ablesbarkeit kleinteiliger Bebauungsstrukturen im Vergleich zu straßenbegleitender mehrgeschossiger Bebauung im öffentlichen Straßenraum nunmehr keine Priorität hat.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bieten auch die Möglichkeit der geschlossenen Bebauung. Des Weiteren werden unter Berücksichtigung der Lärmbelastung an der Zossener Straße Grundrisslösungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ermöglicht. Da vom Vorhabenträger die Umsetzung des hohen Maßes der baulichen Nutzung zur Auslastung im Sinne Wirtschaftlichkeit angestrebt wird, ist die Fassung des Straßenraumes durch Bebauung sichergestellt.

#### Bewältigung des Verkehrsaufkommens

Das durch den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Wohnungsbau erzeugte Verkehrsaufkommen kann durch die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen nach gutachterlicher Aussage des zuständigen Fachamtes bewältigt werden.

Im Sinne der wirtschaftlichen Verwertbarkeit und der Reduzierung des Park- und Such-Verkehrs innerhalb der Wohnquartiere erfolgt die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für die mögliche Errichtung eines Garagengebäudes. Es erfolgte eine Festsetzung der Geschossflächenzahl für das WA2 unabhängig von der Fläche für ein mögliches Garagengebäude. Die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird überschritten. Durch entsprechende Maßnahmen kann jedoch ein Ausgleich geschaffen werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden (s. Pkt.III. 3.2).

#### Lärmproblematik

Durch die Lage des Plangebietes an der Zossener Straße war hauptsächlich im Rahmen der Abwägung die Belastung der zukünftigen Wohnbebauung durch Verkehrslärm zu prüfen. Im Ergebnis wurden drei textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Fläche für ein Garagengebäude textliche Festsetzungen getroffen zur Formulierung von schallabsorbierenden Anforderungen an das Garagengebäude zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der angrenzenden Wohnnutzung. Die Festsetzungen zum Lärmschutz dienen dazu, auf der Ebene des Bebauungsplanes die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IC angemerkt, dass der Argumentation im Gutachten nicht gefolgt wird, dass der Konflikt des vorhandenen Bolzplatzes mit der angrenzenden Wohnbebauung nicht durch die Planung entstehen würde, sodass die Planung aufgrund der hohen Akzeptanz von Bolzplätzen nicht behindert sei. Als Lösungsvorschlag wurde für die Rechtssicherheit die Entlassung der südlichen Bolzplatzfläche und der südlichen Wohnbaufläche aus dem Plangebiet unterbreitet. Hingewiesen wurde auf die in Erarbeitung befindliche Bolzplatzlärmverordnung durch SenUVK, die der im o.g. Gutachten des Büros ALB beschriebenen hohen Akzeptanz von Bolzplatzlärm Rechnung trägt und deutlich geringere Abstände zwischen Bolzplatz und sensiblen Nutzungen fordert als diese gemäß Freizeitlärmrichtlinie benötigten. Dieser Empfehlung wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt. Im Sinne des Gutachtens und der in Aussicht gestellten VO SenUVK wird davon ausgegangen, dass gem. § 1 BauGB durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die gesunden Wohnverhältnisse in ausreichendem Umfang gesichert werden. Der Einstufung als sozialadäquate Nutzung bei Einhaltung der gem. Gutachten rechtlichen Nutzungsbestimmungen der AV LImSchG Bln wird gefolgt.

#### Sicherung einer erforderlichen öffentlichen Spielplatzfläche

Im Plangebiet ist eine übergeordnete Grünverbindung geplant, die sowohl innerhalb öffentlicher Straßenräume verläuft als auch durch platzartige Aufweitungen unterschiedlicher Qualität geprägt ist. Unter Berücksichtigung des Öffentlichen Belangs wurde auf Grund des für die Bezirksregion Hellersdorf Nord bestehenden Defizits an öffentlichen Spielplatzflächen nach nochmaliger Prüfung die Nutzungsart für die öffentliche Freifläche im Bereich Havelländer Ring 32 als platzartige Aufweitung geändert. Im Zusammenhang mit der Funktion übergeordneter Grünverbindungen entlang des Wuhle-Hönow-Weges soll die zu Beginn des Verfahrens geplante Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Stadtplatz nunmehr als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz

planungsrechtlich gesichert werden. Damit wird das bestehende Defizit an Spielplatzflächen in der Region verringert ohne die wirtschaftliche Nutzung von Flächen für die Schaffung erforderlicher Wohnungen einzuschränken. Die Größe der öffentlichen Grünfläche gewährleistet dennoch im Rahmen von Gestaltungskonzepten neben der Spielplatznutzung die Sicherung von Wegeverbindungen.

#### Verlagerung der Kitafläche

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte unter Berücksichtigung der Leitlinien des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2020 die Änderung des Planungszieles der Nutzungsart Gemeinbedarfsfläche Kita auf Teilflächen des Grundstückes Havelländer Ring 32 im Sinne der Entwicklung von Wohnbauflächen. Mit BA-Beschluss Nr. 0775/IV wurde am 03.06.2014 beschlossen, den zur Versorgung des Sozialraumes Hellersdorf erforderlichen Kitastandort planungsrechtlich im Bebauungsplangebiet 10-45 auf dem Grundstück Havelländer Ring 60 im Zusammenhang mit weiteren Gemeinbedarfsflächen (Turnhalle mit Sportfreiflächen, Modularer Schulerfüllungsbau zur Pustebume Grundschule) zu sichern (s. Pkt.I.4).

Die Festsetzung einer Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita als Vorhaltefläche im Plangebiet 10-45 erfolgt zur Sicherung eines langfristigen Versorgungsnetzes innerhalb des Sozialraumes 13 (Hellersdorf-Nord) im Rahmen einer bedarfsgerechten Versorgung in Wohnortnähe. Entsprechend der prognostizierten Einwohnerentwicklung der Großsiedlung Hellersdorf anhand der im FNP Berlin ausgewiesenen Wohnbauflächen orientiert sich die Größe des Standortes am ermittelten Bedarf einer Einrichtung von ca. 100 Plätzen auch unter dem Aspekt der Umsetzung der aus der Gesetzeslage resultierenden Versorgungspflicht von Kindern ab dem ersten Lebensjahr.

#### Eingriffsbetrachtung

Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen wären, sind bei Umsetzung der Bebauungsplanziele nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Der Bebauungsplan setzt den Umfang der möglichen baulichen Nutzung nur in Teilflächen geringfügig über dem nach § 34 BauGB bereits zulässige Maß der baulichen Nutzung hinaus fest. Gegenüber der ortstypischen, vorwiegend fünf- bis sechsgeschossigen Blockrandbebauung der Großsiedlung Hellersdorf soll mit dem Bebauungsplan eine Bebauung in den Blockinnenbereichen ermöglicht werden, ohne die typischen Freiflächen in den Blockinnenbereichen vollständig aufzugeben.

Es wird eine öffentliche Parkanlage festgesetzt sowie Baumpflanzung im Sinne der Gliederung von Stellplatzflächen, die zum Ausgleich des geringfügigen Eingriffes beitragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen bei Umsetzung des Nutzungsmaßes den Erhalt grüner Blockinnenbereiche als städtebaulich typische Strukturelemente der Großsiedlung Hellersdorf. Das geplante Maß der baulichen Nutzung (GFZ bis maximal 2,1 auf Teilflächen des Plangebietes) überschreitet den gemäß FNP Berlin ausgewiesenen Entwicklungsrahmen. Das gemäß FNP dem Strukturtyp der Wohnbaufläche W2 zugeordnete Nutzungsmaß GFZ 1,5 für das Plangebiet bleibt jedoch insgesamt auch unter Berücksichtigung des Schwellenwertes 3 ha gewahrt.

Die Festsetzung von weiteren Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung eines vollständigen Ausgleiches soll im Sinne einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit von Flächen zur Sicherung des dringend erforderlichen Wohnraumes nicht erfolgen. Außerdem sichert die Entwicklung einer Wohnbaufläche innerhalb des im



Zusammenhang bebauten Ortsteils den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und leistet einen Beitrag zur Vermeidung der Zersiedlung des freien Landschaftsraumes in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Raumordnung.

## **IV. Auswirkungen der Planung**

### ***1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.***

Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auf einer bislang unbebauten Fläche werden grundsätzlich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt, das Angebot am Wohnungsmarkt wird erweitert. Durch den Bebauungsplan wird die Voraussetzung zur Errichtung von 25% geförderten Mietwohnungen planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus soll unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf auch die Möglichkeit eingeräumt werden für unterschiedliche Zielgruppen Wohnraum zu realisieren und damit die soziale Mischung innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf zu erhalten. Durch die zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche zwischen Havelländer Ring und der Zossener Straße wird die Erschließung und Anbindung an bereits vorhandene Quartiere sichergestellt. Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und eine soziale Mischung innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf geschaffen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Handwerks- und Gewerbebetrieben u.ä. nicht eingeschränkt. Somit ist bei Wahrung des Wohncharakters innerhalb des Plangebietes auch die Schaffung von Arbeitsstätten gegeben. Dies ist jedoch nur in dem Rahmen möglich, soweit die gemäß § 4 BauNVO nicht störende Wirkung gegenüber der für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen vorwiegenden Wohnnutzung gewährleistet ist. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die weiten Baufenster lassen die Einordnung gebietstypischer anderer Anlagen als Wohngebäude zu.

### ***2. Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen***

Wie bereits unter Pkt. I. 4. beschrieben ist die Versorgung der zu erwartenden Wohnbevölkerung mit Wohnfolgeeinrichtungen wie Kita, Schule und Jugendfreizeiteinrichtungen in Standorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Im Plangebiet erfolgt die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz zur Versorgung des Gebietes und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung des erforderlichen Bedarfes entsprechend dem aufgezeigten Defizit im SIKo für die Bezirksregion Hellersdorf-Nord.

### ***3. Auswirkungen auf den Haushalt***

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen beispielsweise von Baugrenzen und dem Maß der baulichen Nutzung ist die Wahrung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Planungsgebietes beabsichtigt.

Ein Erwerb von Grundstücken sowie die Herstellung von öffentlichen Flächen durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die kostenfreie Übertragung der erforderlichen Flächen für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und deren Herstellung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Die festzusetzenden Verkehrsflächen gewährleisten die Unterbrin-

gung der erforderlichen Funktion unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit sowie des zukünftig zu realisierenden Verkehrsaufkommens entsprechend den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages wurden sowohl für die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Zossener Straße und Havelländer Ring, eines Gehweges am Havelländer Ring südlich WA2 sowie die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche in einem städtebaulichen Vertrag und ergänzenden Erschließungsvertrag Regelungen zur Übertragung von Kosten auf den Projektträger GESOBAU AG getroffen. Der Vertragsabschluss erfolgte am 11.04.2018 und als Nachtrag am 20.12.2018.

Die zur Versorgung des Geltungsbereiches 10-44 erforderliche KITA soll in dem angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens 10-45 auf dem Grundstück Havelländer Ring 46 erfolgen. Finanzielle Mittel für die Errichtung einer Kindertagesstätte sind zum größten Teil durch den Haushalt des Landes Berlin zu tragen. Die betreffende Fläche für eine Kitanutzung befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Bereits nach geltendem Planungsrecht des § 34 BauGB sind dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Errichtung dieser Einrichtung gegeben.

Für die Deckung des aus der Errichtung von Wohnbauflächen resultierenden Grundschulbedarfes ist die Realisierung des gemäß bezirklicher Planung (INSEK) für die Region Hellersdorf-Nord erforderlichen Grundschulstandortes auf dem Grundstück Weißenfelder Straße 43/Naumburger Ring 1-5 bis zum Schuljahr 2021 erforderlich. Die dafür aufzuwendenden finanziellen Mittel sind in der Haushaltsplanung des Bezirkes zu berücksichtigen. Entsprechend Anmeldung zur Investitionsplanung 2018 - 2022 (BA-Vorlage 0321/IV vom 17.4.2018) wurde bereits eine erste Rate für diese Schulbaumaßnahme 2020 berücksichtigt. Zwischenzeitlich wurde entschieden, dass die Maßnahme über die Berliner Schulbauoffensive durch die Senatsverwaltung realisiert wird. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind durch das Bebauungsplanverfahren 10-76 mit dem Planziel der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule gegeben. Bis zur Fertigstellung dieser Grundschule ist nach Aussage des Fachamtes die temporäre Unterbringung der Schüler in vorhandenen Schulen der Bezirksregion, wie Beatrix-Potter-Grundschule, Pustebume-Grundschule, Bücherwurm-Grundschule und den Grundschulteil der Wolfgang-Amadeus-Mozart-Schule erforderlich.

Die Maßnahme der Herrichtung des Hortgebäudes der Bücherwurm- Schule für den Schulunterricht durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf soll entsprechend Fachamt bis zum Jahr 2022 abgeschlossen sein.

Darüber hinaus wurden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages Vereinbarungen anteiliger Kostenbeteiligungen durch die GESOBAU AG für die Versorgung im Kita- und Grundschulbereich auf der Grundlage des Berliner Modells getroffen.

Die Entstehung von Entschädigungsansprüchen auf Grund der Begründung des Geh- und Radfahrrechtes für die Allgemeinheit auf der Fläche A innerhalb des WA3 im Bebauungsplan ist gemäß § 41 Abs. 1 BauGB prinzipiell nicht auszuschließen. Diese sind jedoch gemäß § 40 Abs. 2 BauGB derzeit nicht erkennbar.

Die Festsetzung bezieht sich auf die Sicherung einer bereits im Bestand ausgeübten öffentlich möglichen Nutzung der zum Wohnen genutzten privaten Grundstücksfläche.

## **V. Verfahren**

### **1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 23.05.2007 ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt worden.

Es wurden keine Bedenken geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung durch die Zossener Straße als Ergänzungsstraße zum übergeordneten Straßennetz und die Führung der Straßenbahn in dieser Straße gemäß (§ 7 Absatz 1 Nr. 2) betroffen sind.

### **2. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 16.10.2007 mit BA-Beschluss Nr. 0319/III die Einleitung zum Bebauungsplan 10-44 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 23.11.2007 im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 auf Seite 3048 und 3049 bekannt gemacht.

Die BVV wurde in ihrer Sitzung am 13.11.2007 über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit für das Bebauungsplanverfahren 10-44 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntgabe des Zeitraums der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 11.02.2008 bis einschließlich 11.03.2008 im Amt für Stadtplanung und Vermessung, Bereich Stadtplanung, Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8 erfolgte in der Tageszeitung (Berliner Zeitung) am 01.02.2008. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 26.02.2008 eine Informationsveranstaltung statt, in der sich interessierte Bürgerinnen und Bürger äußerten. Es informierten sich mehrere Bürgerinnen und Bürger anhand der ausgestellten Unterlagen über die Planungsziele. Schriftliche Äußerungen gingen im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf nicht ein.

Im o.g. Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und erhielten Gelegenheit zur Äußerung.

20 Behörden und Träger wurden beteiligt. Davon äußerten sich 14 Träger. Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 10-44 wurden von den Trägern nicht erhoben.

Auf Grund inhaltlicher Hinweise sind Stellungnahmen von fünf Behörden und Trägern sowie die Äußerungen innerhalb der Informationsveranstaltung in den Abwägungsprozess eingegangen.

### *3.1 Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB*

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 02.09.2008 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 611/III beschlossen. Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgebrachten Äußerungen führte nicht zu Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-44.

Ergänzungen des Begründungstextes, auf Grund gegebener Stellungnahmen, erfolgten in den Punkten:

- Finanzielle Auswirkungen,
- Entwickelbarkeit aus dem FNP Berlin,
- Planerische Ausgangssituation.

Folgende im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden durch den Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt:

- Einhaltung der Breite öffentlicher Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Zossener Straße/Kastanienallee für eine Lichtsignalanlage. Planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Niederschlagsbewirtschaftung im Bereich südlich der Zossener Straße ist nicht erforderlich.
- Durch die Planung ist die Voraussetzung für die Anordnung von Löschwasserentnahmestellen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Abstand von 100 m zur möglichen Bebauung gegeben.
- Regenwasserentwässerungskonzept der Großsiedlung, Ableitung des Regenwassers von Verkehrsflächen in die Wuhle und Versickerung von Regenwasser auf den Wohnbauflächen, bleibt durch Planungsziel erhalten.
- Die Überbauung der gemäß Vattenfall Europe aufgeführten Kabelanlagen ist nicht geplant.

## **4. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Zeitraum vom September 2009 bis Oktober 2009 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) für das Bebauungsplanverfahren 10-44 eingeholt.

21 Behörden und Träger wurden beteiligt. Davon äußerten sich 17 Träger. Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 10-44 wurden von den Trägern nicht erhoben. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger sind auf Grund inhaltlicher Hinweise in den Abwägungsprozess eingegangen.

### *4.1 Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren*

Das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 06.07.2010 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 1125/III beschlossen. Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich führte das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen nicht zu Änderungen des Planungszieles des Bebauungsplanes 10–44. Die Ergebnisse des bezirklichen Zentrenkonzeptes wurden weiterhin in der Planung berücksichtigt.

Bei der weiteren Bearbeitung erfolgte die Berücksichtigung der vorgebrachten Äußerungen der Leitungsverwaltungen durch ergänzende Hinweise im Begründungstext. Eine planungsrechtliche Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Unternehmensträger war innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich, da bereits die privatrechtliche Sicherung von Leitungsrechten erfolgt ist. Der Pkt. 2.1 „Bestand“ der Begründung wurde im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Berliner Feuerwehr um den Hinweis auf die erforderliche Berücksichtigung der Löschwassersicherung im Zusammenhang mit der Planung zukünftiger Bauvorhaben im Plangebiet ergänzt.

Der Anregung der Senatsverwaltung für Finanzen, den östlichen Bereich des Planungsgebietes als Mischgebiet festzusetzen, wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt. Gegenüber dem Belang der uneingeschränkten Grundstücksverwertbarkeit wurde hier dem öffentlichen Belang der Fortsetzung der homogenen städtebaulichen Strukturen innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf und dem Erhalt der hohen Wohnqualität Priorität eingeräumt.

Der Schutzanspruch der Wohnruhe wird durch die Festsetzung des Planungsgebietes als Allgemeines Wohngebiet auch unter dem Aspekt des geplanten Ausschlusses von Einzelhandelseinrichtungen und Tankstellen und Gartenbaubetrieben gewürdigt.

Die Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe, die auf das Erfordernis finanzieller Auswirkungen zur Umsetzung des Planungszieles verweist, wurde berücksichtigt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde im Punkt „Finanzielle Auswirkungen“ des Begründungstextes zum Bebauungsplanverfahren die Notwendigkeit finanzieller Mittel für eine Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen zwischen Zossener Straße und Havelländer Ring berücksichtigt. Kosten für einen Grundstückserwerb sind zur Umsetzung des Planungszieles nicht erforderlich.

### **5. Präzisierung der Planungsziele**

Mit BA-Beschluss Nr. 0775/IV wurde am 03.06.2014 beschlossen, den zur Versorgung des Sozialraumes Hellersdorf erforderlichen Kitastandort planungsrechtlich im Plangebiet des Bebauungsplanes 10-45 auf dem Grundstück Havelländer Ring 60 im Zusammenhang mit weiteren Gemeinbedarfsflächen (Turnhalle mit Sportfreiflächen, Modularer Schulergänzungsbau zur Pustebume Grundschule) zu sichern.

Das gesamte Grundstück Havelländer Ring 34 wurde daraus folgend dem Ziel der Entwicklung als Potenzialfläche für Wohnungsbau, wie der überwiegende Bereich des Plangebietes, zugeordnet.

Mit dem STEP Wohnen 2025 wurden in Übereinstimmung mit dem Wohnungsmarktentwicklungskonzept des Bezirkes vom Oktober 2013 die Fläche des Plangebietes des Bebauungsplanes bereits 2014 als Wohnungsbaupotenzialfläche definiert.

Der STEP Wohnen formuliert folgende Aufgaben:

- Berlin braucht Wohnungsneubau.

- Berlin sichert die soziale und funktionale Mischung.
- Berlin braucht Wohnungsneubau für alle.
- Berlin gestaltet die Vielfalt der Wohnquartiere.
- Berlin gestaltet den demografischen Wandel.
- Berlin gestaltet den energetischen Wandel.
- Berlin entwickelt sich baulich und ökologisch im Gleichgewicht.

Die Fortschreibung des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes sah 2016 eine Verdichtung auf dem Standort innerhalb des Plangebietes vor.

Mit dem Bündnis für Wohnen zwischen den Bezirken und der Senatsverwaltung wurde festgeschrieben, dass Potenzialflächen dieser Art vorrangig landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften übertragen werden sollen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte erfolgte die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes als Grundlage der weiteren Bebauungsplanbearbeitung.

### **6. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum 9. April bis einschließlich 11. Mai 2018 im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Bürodienstgebäude Helene-Weigel-Platz 8, 12681 Berlin, Foyer Erdgeschoss statt. Zu diesem Bebauungsplanverfahren fand am 14. April 2018 eine Informationsveranstaltung statt. Darüber hinaus wurden an drei Terminen Workshops zu Einzelthemen durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 12 vom 23. März 2018, S. 1535, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse in der Berliner Zeitung am 23. März 2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung veröffentlicht. Der Bebauungsplanentwurf konnte auch im Internet eingesehen werden.

Mit Schreiben vom 03.04.2018 wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, beteiligt.

Diese Auslegung wurde von der zuständigen Senatsverwaltung im Rahmen einer rechtlichen Vorprüfung beanstandet, da der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nicht zusätzlich in der Bekanntmachung im Internet veröffentlicht wurde (§ 4a Abs.4 BauGB).

Daraus resultierend fand entsprechend der gesetzlichen Anforderungen die Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom **25. Juni 2018 bis einschließlich 25. Juli 2018** im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Helene-Weigel-Platz 8, 12681 Berlin, Foyer Erdgeschoss bereitgehalten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 24 vom 15. Juni 2018, S. 3192 und 3193, bekannt gemacht. In der Tagespresse in der Berliner Zeitung am 15. Juni 2018 und im Internet wurde über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung informiert.

Die ab dem 11. Mai 2018 aufgrund der Bekanntmachung - Stadt Stapl 304 – vom 14. März 2018 (Amtsblatt Nr. 121 vom 23. März 2018, Seiten 1534 und 1535) vorgebrachten Stellungnahmen wurden ebenfalls in der Abwägung berücksichtigt. Darauf wurde in allen Veröffentlichungen hingewiesen.

Nach Prüfung bereits eingegangener Stellungnahmen erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplanes und der Begründung. Der Entwurf des Bebauungsplans 10-44 vom 12. März 2018 mit Deckblatt vom 12. Juni 2018 enthielt insbesondere Planänderungen, die der Rechtssicherheit dienen:

- Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 1, 2, 9 und 10 zur Rechtssicherheit,
- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 3 und resultierender neuer Nummerierung der textlichen Festsetzungen,
- Aufnahme einer Abgrenzung zwischen WA2 und der Fläche für Garagen Ga (Knotenlinie) einschließlich der dazu erforderlichen textlichen Festsetzungen 16 (Beschränkung der Höhe der Garagen) und 17 (zulässige Grundfläche von Garagen),
- Streichung der Knotenlinie zwischen den Nutzungsarten WA6 und Gemeinbedarf,
- Anpassung der Darstellung des 3 m Geh- und Fahrradrechtes auf der Fläche A südlich WA3.

Der Begründungstext wurde dementsprechend angepasst, ergänzt und der Umweltbericht überarbeitet.

#### 6.1. Schwerpunkte der Beteiligung der Öffentlichkeit

- *Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., BLN, widersprach in ihren Stellungnahmen der Aussage im Begründungstext, es seien keine geschützten Flächen, Biotope oder besonders geschützte Arten i. S. BNatSchG betroffen. Sie forderte in ihren Stellungnahmen die Kartierung von Fauna und Flora. Es seien am 3. Mai 2018 im Bereich der im Abriss befindlichen nördlichen Schule ein Mauersegler und ein Sperling in der Nähe mutmaßlicher möglicher Brutplätze (Plattenfuge) und mutmaßlich jagende Fledermäuse (Chiroptera spec.) beobachtet worden, die ihr Quartier in einem Bestandsgebäude haben könnten. Gefordert wurden ein Abriss-Aufschub, ein artenschutzbezogenes Fachgutachten und eine ökologische Baubegleitung. Das Vorkommen weiterer Arten und die Nutzung der Fläche des Plangebietes als Nahrungshabitat wurden vermutet. Es wurde der Erhalt des geschützten Baumbestandes angeregt und Hinweise zur Konkretisierung der Pflanzliste gegeben.*

#### Abwägung:

Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Es erfolgte eine Änderung des Begründungstextes dahingehend, dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten durch die Ziele der Planung nicht betroffen sind, wenn die gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG und der BArtSchV berücksichtigt werden. Durch z.B. eine Bauzeitenregelung unter Beachtung der Bestimmungen des Sommerrodungsverbotes (BNatSchG) wird eine

Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art vermieden.

Prioritär besteht das Ziel des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung der wachsenden Einwohnerzahlen des Landes Berlin die Voraussetzungen für dringend erforderlichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Unstrittig ist hierbei die Berücksichtigung des Artenschutzes. Im Plangebiet ist bereits nach geltendem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB eine Bebauung zulässig. Die daraus resultierenden Eingriffe gelten gemäß § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als erfolgt und erzeugen demnach keinen Ausgleich.

Nach nochmaliger Prüfung durch das zuständige Fachamt ist eine Kartierung nicht erforderlich. Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Aus Sicht des Fachamtes wurde eingeschätzt, dass das Untersuchungsgebiet von geringer Bedeutung sowohl für wirbellose Artengruppen (Bienen und Wespen, Tagfalter, Heuschrecken, Grillen) als auch für Brutvögel ist. Das Fachamt wies darauf hin, dass gutachterliche Untersuchungen in einem Gebiet mit ähnlicher bis besserer Biotopqualität in Hellersdorf insgesamt eine geringe faunistische Bedeutung der aufgeführten Artengruppen ergeben haben. Bei den meisten vom BLN aufgeführten Arten handelt es sich um mobile Arten (z.B. Feldhase, Brutvögel), die in andere Habitate ausweichen können. Die Festsetzungen gewährleisten nach Abstimmung mit dem Fachamt für die aufgeführten Arten weiterhin ausreichend unversiegelte Flächen und ausreichend Übergänge zu den Landschaftsräumen Beerenpfehlgraben, Wuhletal und Weiherkette, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Es sind darüber hinaus die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) zu beachten. Bei allen Baumaßnahmen besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung, die durch Bauzeitenregelungen unter Beachtung der Bestimmungen des Sommerrodungsverbotes gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vermieden werden können. Diese Vorschriften gelten unabhängig vom Bebauungsplan.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens zum Rückbau der Schulgebäude wurde 2017 ein Artenschutzbeitrag für den Abriss der Schulgebäude erarbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgte die Festlegung von Ersatzlebensstätten für Fledermäuse und Gebäudebrüter entsprechend der gesetzlichen Vorschriften. Bei der Maßnahme zum Rückbau der Schulgebäude ist nach Aussage des Fachamtes eine ökologische Baubegleitung gesichert.

Für eine Konkretisierung der Pflanzliste im Zusammenhang mit ihrer Festsetzung zur Gliederung von Stellplatzflächen ist das städtebauliche Erfordernis gem. § 1 BauGB nicht gegeben. Die empfohlene Pflanzliste enthält für diese Festsetzung geeignete standortgerechte einheimische Gehölze und erforderte auch nach nochmaliger Prüfung durch das Fachamt keine Überarbeitung. Grundsätzlich setzt der Bebauungsplan große Baufenster fest, so dass im Rahmen der Baumaßnahme ggf. auf den Baumbestand reagiert werden kann. Es ist jedoch auf Grund der Umsetzung des Konzeptes der GESOBAU AG in enger, kontinuierlicher Abstimmung mit dem Bezirksamt und des geplanten Maßes der baulichen Nutzung als Voraussetzung für die Schaffung dringend erforderlichen Wohnraumes von Baumfällungen auszugehen. Im Fall von notwendigen Baumfällungen sind die Bestimmungen der Baumschutzverordnung unabhängig vom B-Planverfahren einzuhalten.

- *Viele der eingegangenen Stellungnahmen betrafen die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage und der Verkehrsflächen im Plangebiet.*



Abwägung:

Im Bebauungsplan werden die flächenmäßigen Festsetzungen zur öffentlichen Grünanlage und zu öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Ausgestaltung dieser Flächen. Im Erschließungsvertrag zwischen Land Berlin und GESOBAU AG sind Aussagen zum Umfang der Maßnahmen sowie der erforderlichen Abstimmung der Vorhabenplanung mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt (SGA) geregelt.

- *In weiteren Stellungnahmen wurde auf einen hohen Stellplatzbedarf, der aus der Wohnnutzung resultiert, hingewiesen. Es wurde die Anregung der Integration eines Fahrrad-Parkhauses ggf. mit Ausleihmöglichkeit für Lastenräder geäußert. Die vorgeschlagene Lösung der Nutzung eines Parkhauses wurde aus Kostengründen abgelehnt.*

Abwägung:

Unstrittig ist eine zunehmende Belastung von Parksuchverkehr in den Wohngebieten. Im Land Berlin existiert keine Stellplatzverordnung, welche diesbezüglich Stellplätze für Wohnbauvorhaben vorschreibt. Dennoch hat der Bezirk im Sinne einer gesicherten Erschließung und dem Erhalt der Wohnqualität durch die Sicherung von Flächen für ein Parkgebäude im Bebauungsplan dem Stellplatzbedarf Rechnung getragen. Durch die Einordnung dieser Flächen unmittelbar an der Zossener Straße soll der Parksuchverkehr in den Wohngebieten reduziert werden.

Der durch die GESOBAU AG angestrebte Versorgungsgrad von 0,8 Parkplätzen je Wohneinheit innerhalb des Garagengebäudes entspricht dem gegenwärtig vorhandenen Versorgungsgrad mit Stellplätzen in der näheren Umgebung.

Die Bewirtschaftung des Parkhauses obliegt dem Projektträger und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Anregung zur Schaffung von Fahrradstellplätzen wurde an den Projektträger weitergeleitet.

## 6.2 Schwerpunkte der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

*Angemerkt wurde, dass in der Investitionsplanung 2017-2021 des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf die Maßnahme eines Neubaus einer Grundschule Naumburger Ring 135/Weißenfelder Straße enthalten ist mit erster Rate im Jahr 2021. Eine Realisierung bis zum Schuljahr 2021, gem. Begründung, wäre demnach nicht wahrscheinlich. Angeregt wurde eine erforderliche Abstimmung im Bezirk auch unter Berücksichtigung der Investitionsplanung 2018-2022.*

*Es wurde auf die gesetzliche Versorgungspflicht im Kitabereich bereits ab dem 1. Lebensjahr hingewiesen. Der aus der Wohnbebauung folgende Bedarf wäre zu prüfen, auch bzgl. Vertragsvereinbarungen zu Ablösezahlungen.*

Abwägung:

Die Maßnahme eines Neubaus einer Grundschule Naumburger Ring 135/Weißenfelder Straße dient der Versorgung des Grundschulbedarfes innerhalb der Bezirksregion unter Berücksichtigung der gesamten Wohnbauflächen. Es erfolgte eine Ergänzung der Begründung zum Sachverhalt mit dem Hinweis auf die erforderliche Zwischenlösung der Versorgung in vorhandenen Schulen der Bezirksregion. Entsprechend Anmeldung zur Investitionsplanung 2018 - 2022 (BA-

Vorlage 0321/IV vom 17.04.2018) wurde bereits eine erste Rate für diese Schulbaumaßnahme 2020 berücksichtigt.

Die gesetzliche Versorgungspflicht ab dem 1. Lebensjahr bei der Planung von Kitaplätzen ist berücksichtigt. Die Begründung wurde richtiggestellt. Die im Vertrag vereinbarten Ablösezahlungen betreffen nur die Plätze, die aus der Überschreitung des bereits nach geltendem Planungsrecht zulässigen Maßes der baulichen Nutzung resultieren. Berechnungsgrundlage sind die Richtwerte des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

2. **Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle**, forderte in ihrer Stellungnahme die Ergänzung der Begründung um Angaben zur Quantifizierung und Herleitung (WE-Zahlen) der Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur und der Kapazitäten in der Umgebung auf der Grundlage des Berliner Modells mit seinen aktuellen Richtwerten. Weiter wurde empfohlen, Formulierungen und Fristenvereinbarungen bei Schließung des städtebaulichen Vertrages nah am Mustervertrag im Sinne der Rechtssicherheit zu vereinbaren.

Zur Sicherstellung, dass die Fläche für Garagen nicht bei der Angemessenheitsbetrachtung zugrunde liegt, wurden eindeutige planungsrechtliche Regelungen gefordert, da ansonsten die Möglichkeit der Ausnutzung der zulässigerweise möglichen Geschossfläche innerhalb des Baufensters bestehen würde.

Abwägung:

Die Ergänzung der Begründung um Angaben zur Quantifizierung und Herleitung (WE-Zahlen) der Folgebedarfe erfolgte.

Die Empfehlung der Anpassung an den Mustervertrag wurde durch einen Änderungsvertrag zwischen Land Berlin und der GESOBAU AG berücksichtigt.

Der Anregung zur Festsetzung der Fläche für Garagengebäude (Knotenlinie + Anpassung GFZ für WA2, max. Höhe für Fläche Ga) wurde bereits mit Änderungen auf dem Deckblatt vom 12. Juni 2018, welches Grundlage der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB war, gefolgt.

### *6.3 Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB*

Eine Vielzahl der eingegangenen Stellungnahmen nahm Bezug auf die konkrete Vorhabenplanung des Wohnungsbaustandortes und betraf nicht Inhalte, die Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind.

Es erfolgte die Weiterleitung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Hinweise an die GESOBAU AG zur Berücksichtigung im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren.

Im Ergebnis der Abwägung der eingereichten Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Stellungnahmen, die von den Trägern öffentlicher Belange eingeholt wurden, waren keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0427/V hat das Bezirksamt am 28.08.2018 beschlossen der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2

BauGB und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zuzustimmen.

#### *7. Planreife nach § 33 Abs.1 Nr. 1 BauGB (formelle Planreife)*

Das Bezirksamt hat die in der BA-Vorlage Nr. 0427/V vorgelegte Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für den Bebauungsplan 10-44 beschlossen. Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit waren keine Änderungen der Planung erforderlich, die die Grundzüge der Planung betreffen.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0428/V hat das Bezirksamt am 28.08.2018 beschlossen der Feststellung der Voraussetzung für die Genehmigung von Vorhaben nach § 33 Abs.1 Nr. 1 BauGB (formelle Planreife) zuzustimmen. Die BVV hat hierzu am 27.09.2018 mit der Drucksache Nr. 1027/VIII einen Beschluss gefasst.

Die Einholung der Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung gem. § 5 AG BauGB ist bisher nicht abgeschlossen worden.

#### *8. Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs.2 AGBauGB*

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0551/V vom 05.02.2019 hat das Bezirksamt den sich aus der Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behörden- und Trägerbeteiligung ergebenden Entwurf des Bebauungsplanes 10-44 vom 12. März 2018 mit Deckblatt vom 12. Juni 2018 einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom Dezember 2018 sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zugestimmt.

Mit Schreiben vom 7.02.2019 erfolgte bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung II C die Anzeige zur Überprüfung des Bebauungsplanes 10-44. Im Ergebnis wurde mit Schreiben vom 10. April 2019 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan noch nicht festgesetzt werden könne, da er wegen einzelner Punkte nicht beanstandungsfrei wäre.

Folgende drei Beanstandungen wurden aufgeführt:

##### 1. Textliche Festsetzung Nr. 7 :

*Da Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in einem WA allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, nicht explizit ausgeschlossen wurden, ist die Festsetzung Nr. 7 zwingend zu ergänzen um“...35dB(A) tags und 30dB(A) nachts in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten...“*

Es erfolgt die Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 7 auf einem Deckblatt zum Bebauungsplan.

##### 2. Textliche Festsetzung Nr. 12:

*Aufgrund der Richtwertüberschreitung auch auf der westlichen Seite des Garagengebäudes ist die Festsetzung um“... vor der westlichen Seite...“ zu ergänzen.*

Entsprechend gutachterlicher Aussage (ALB vom 19.02.2018) zur Prüfung von Lärmauswirkungen des Parkhausbetriebs wird die Einhaltung von Immissionsrichtwerten (IRW) für Beurteilungspegel und Maximalpegel gemäß TA Lärm in der Tagzeit angenommen. Nachts wird der IRW für den Beurteilungspegel von 40dB(A) östlich, südlich und in geringerem Umfang (4dB) auch westlich des Parkhauses überschritten. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Ausschlusses von Immissionsrichtwert-Überschreitungen wird die textliche Festsetzung erweitert auf die westliche Seite des Parkhauses. Mit der Festsetzung dieser Lärminderungsmaßnahme „Lochblechfassade“ soll bereits im Rahmen des Bebauungsplanes die rechtliche Bewältigung eines möglichen Lärmkonfliktes, der durch die Nutzung des Garagengebäudes entstehen könnte, planungsrechtlich gesichert werden.

Es erfolgt die Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 12 auf einem Deckblatt zum Bebauungsplan.

### 3. Textliche Festsetzung Nr. 10

*Aufgrund der Darlegung der gewünschten Zu- und Abfahrt zum Garagengebäude von der Planstraße D war zu prüfen, ob ein Ausschluss von Zu- und Abfahrten seitens der Zossener Straße im Bebauungsplan festzusetzen sei.*

Nach Prüfung des Belangs und Rücksprache mit der zuständigen Senatsverwaltung besteht aus verkehrsplanerischer Hinsicht nicht das Erfordernis, Zufahrten entlang der Zossener Straße im Bebauungsplan auszuschließen.

Für die Änderungen der Punkte 1 und 2 war die Durchführung einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erforderlich.

Folgende Hinweise für die Überarbeitung der Begründung wurden erteilt, die vor Festsetzung umzusetzen wären:

- Aussage zur Sicherstellung der Versorgung der zehn Grundschulplätze bis zur Fertigstellung der Grundschule (B-Plan 10-76),
- Darlegung der Gründe zur Einbeziehung der Textlichen Festsetzung Nr. 8 (Wohnbauförderung) für private Grundstücksflächen außerhalb des Vertragsgebietes,
- Ergänzungen der Ausführungen zur Überschreitung der Obergrenzen § 17 BauNVO durch geplante GFZ.

Weitere Hinweise waren bei der Überarbeitung der Begründung im Sinne der Rechtssicherheit zu beachten.

### 9. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Mit Schreiben vom 29.05.2019 erhielten die von der Änderung und Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 7 und Nr. 12 betroffenen Eigentümer die Information über die Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraumes vom 04.06.2019 bis einschließlich 17.06.2019 zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans 10-44.

Im Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit waren keine Änderungen der Planung erforderlich.

### *10. Erneutes Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB*

Mit Schreiben vom 28.06.2019 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mitgeteilt, dass die erneute Überprüfung im Anzeigeverfahren beanstandungsfrei ist und somit der Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

### *11. Beschluss des Bebauungsplanes und der Rechtsverordnung*

Mit Beschluss Nr. 0716/V vom 23.07.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans 10-44 einschließlich der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung durch das Bezirksamt beschlossen. Dem Entwurf der Rechtsverordnung wurde zugestimmt. Weiterhin wurde beschlossen, diesen Beschluss der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

Die BVV beschloss den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 22.08.2019 unter der Drucksache Nr. 1589/VIII.

Die Bekanntmachung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 24 vom 10. September 2019, Seite 546.

## **VI. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches** (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Verordnung**  
**über die Festsetzung des Bebauungsplans 10-44**  
**im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf**

Vom 28. August 2019

Auf Grund des § 10 Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 6 Absatz 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist, verordnet das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin:

§ 1

Der Bebauungsplan 10-44 vom 12. März 2018 mit Deckblatt vom 12. Juni 2018 und Deckblatt vom 28. Mai 2019 für das Gelände zwischen Zossener Straße, Kastanienallee, Havelländer Ring, nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“, Neuruppiner Straße, Havelländer Ring, Flurstück 382 (Fußwegverbindung zwischen Kyritzer Straße und Zossener Straße) und Zossener Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann bei der für die Vermessung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können bei der für die Stadtplanung zuständigen Abteilung des Bezirksamtes kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
  2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Absatz 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 28. August 2019

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Dagmar P o h l e

Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung  
Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan 10-44

für das Gelände zwischen Zossener Straße, Kastanienallee, Havelländer Ring, nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“, Neuruppiner Straße, Havelländer Ring, Flurstück 382 (Fußwegeverbindung zwischen Kyritzer Straße und Zossener Straße) und Zossener Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

Stand: Oktober 2019

## 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 16.10.2007 mit BA-Beschluss Nr. 0319/III die Einleitung des Bebauungsplans 10-44 beschlossen. Planungsziel war die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet für den überwiegenden Bereich des Planungsgebietes. Das zu Beginn des Verfahrens beabsichtigte Planungsziel der Festsetzung einer kleinteiligen städtebaulichen Struktur wurde unter Berücksichtigung des dringenden Wohnraumbedarfes im Laufe des Verfahrens geändert. Das Planungsziel besteht nunmehr in der Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung dieser Fläche als Wohnungsbaupotenzialfläche. Ziel ist die Fortsetzung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen des Geschosswohnungsbaus der Großsiedlung Hellersdorf. Sowohl das Ziel der Sicherung einer Fläche als Freizeitsportanlage als auch einer öffentlichen Grünfläche dienen dem Erhalt der Wohnqualität. Abgeleitet aus den Zielen und Grundsätzen des 2013 vom Bezirksamt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollen innerhalb des Plangebietes der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur ausnahmsweise zulässig sein. Das erfolgt zur Sicherung der vorhandenen Zentren im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung.

Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG ist Eigentümer der überwiegenden Flächen des Plangebietes und beabsichtigt die Entwicklung der gesamten landeseigenen Potenzialflächen. Zusätzlich zum Bebauungsplan wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger des Wohnungsbauprojekts Regelungen getroffen, die auf dem Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung beruhen. Bestandteile des Vertrags sind die Kostenübernahme oder Herrichtung von Folgemaßnahmen im Rahmen der Angemessenheit durch den Projektträger.

Entsprechend § 2 (4) BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Das Plangebiet ist derzeit im Wesentlichen durch eine Brachfläche und wohngebietstypische Bebauung geprägt. Es besteht ein geltendes Planungsrecht nach § 34 BauGB. Das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß überschreitet nur in Teilflächen geringfügig das bereits nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung. Durch die Festsetzung erfolgt eine Begrenzung der baulichen Nutzung auf das städtebaulich beabsichtigte Maß unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes. Umweltrelevante Auswirkungen sind damit nicht verbunden.

Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen bei Umsetzung des Nutzungsmaßes den Erhalt grüner Blockinnenbereiche. Im Rahmen der Eingriffsbeurteilung wurde festgestellt, dass zwar ein geringfügiger Eingriff stattfindet, die geplanten Festsetzungen diesen aber annähernd ausgleichen.

Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen sind die Begrenzung der GRZ und die maximale Geschossigkeit sowie die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen, Wegeverbindungen und Grünfläche zur Umsetzung der Vernetzung



von Freiflächen erfolgt. Mit der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen und der Ausweisung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz wird insbesondere dem Schutzgut Mensch Rechnung getragen.

Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sichert, auch wenn das Maß der baulichen Nutzung geringfügig höher ist, als die umgebende Bebauung und damit die mögliche Versiegelung geringfügig zunimmt, eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen vermeidet die Entstehung einer Barrierewirkung für die Frischluftzufuhr in die Innenstadt. Große Baufenster lassen Spielraum für die Realisierung zusammenhängender begrünter Blockinnenbereiche. Auch ermöglicht der Bebauungsplan die Anwendung klimawirksamer Maßnahmen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung.

Die Festsetzung von Flächen als öffentliche Verkehrsfläche bietet die Möglichkeit einer straßenbegleitenden Baumbepflanzung.

Durch die Lage der öffentlichen Grünfläche und die Möglichkeit einer straßenbegleitenden Baumbepflanzung erfolgt innerhalb des Planungsgebietes die Stärkung der Grünverbindung zum Landschaftsraum der Wuhle und in Richtung Eiche zur Weiherkette. Eine überquartierliche Verbindung zum Stadtteilzentrum Hellersdorf und zum Gut Hellersdorf wird gesichert.

Insgesamt sind durch den Bebauungsplan die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Landschaftsbild, Klima und Luft, Mensch, Boden, Wasser, Fläche sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht erheblich beeinträchtigt. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine geplanten Überwachungsmaßnahmen, da keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar sind.

## **2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

*Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)*

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Jahr 2008 waren Planungsziele, die Priorität auf Festsetzungen zum Erhalt der städtebaulich gliedernden Wirksamkeit der ehemaligen prägenden Infrastrukturbänder durch die Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur zum Inhalt hatten. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Zeitraum vom September 2009 bis Oktober 2009 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) für das Bebauungsplanverfahren 10-44 eingeholt.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden gegebenen Anregungen und Hinweise führte nicht zu Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-44.

Folgende vorgebrachten Stellungnahmen wurden durch den Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt:

- Einhaltung der Breite öffentlicher Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Zossener Straße/Kastanienallee für eine Lichtsignalanlage.

- Die Planung wurde hinsichtlich der Voraussetzung für die Anordnung von Löschwasserentnahmestellen geprüft. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Abstand von 100 m zur möglichen Bebauung ist die Anordnung gewährleistet.
- Ableitung des Regenwassers von Verkehrsflächen in die Wuhle und Versickerung von Regenwasser auf den Wohnbauflächen blieb durch Planungsziel erhalten.
- Planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Niederschlagsbewirtschaftung im Bereich südlich der Zossener Straße ist nicht erforderlich.
- Eine Planung der Überbauung der gemäß Vattenfall Europe aufgeführten Kabelanlagen wurde ausgeschlossen.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0775/IV vom 03.06.2014 erfolgte erneut eine Präzisierung der Planungsziele im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplanverfahren 10-45 zum Gut Hellersdorf. Danach wurde von dem ursprünglichen Planungsziel der Sicherung einer Vorhaltefläche für einen Kitastandort im Plangebiet 10-44 abgesehen, da auf den Grundstücken Havelländer Ring 46-60 im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes 10-45 eine Gemeinbedarfsfläche als Kita festzusetzen ist.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung der Wohnungsbaupotenzialfläche erfolgte im weiteren Verfahren die Erhöhung der Nutzungsmaße (bauliche Dichte, Geschossigkeit) im Sinne der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin.

Unter Berücksichtigung des öffentlichen Belangs der Schaffung der erforderlichen Freiflächen auf Grund des für die Bezirksregion Hellersdorf-Nord bereits bestehenden Defizits an öffentlichen Spielplatzflächen wurde für die öffentliche Freifläche im Bereich Havelländer Ring 32 die Nutzungsart geändert. Im Zusammenhang mit der Funktion übergeordneter Grünverbindungen entlang des Wuhle-Hönow-Weges und der Vernetzung unterschiedlicher Freiflächen wurde die zu Beginn des Verfahrens geplante Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Stadtplatz aufgegeben und die Fläche als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz planungsrechtlich gesichert.

#### *Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der erneuten Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)*

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 9. April bis einschließlich 11. Mai 2018 im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf statt. Dieser Verfahrensschritt wurde aufgrund von Beanstandungen der zuständigen Senatsverwaltung hinsichtlich der ortsüblichen Bekanntmachung in der Zeit vom 25. Juni 2018 bis einschließlich 25. Juli 2018 wiederholt. Zu diesem Bebauungsplanverfahren fand am 14. April 2018 eine Informationsveranstaltung statt. Darüber hinaus wurden an drei Terminen Workshops zu Einzelthemen durchgeführt.

Im Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgebrachten Stellungnahmen erfolgten Ergänzungen des Begründungstextes, insbesondere in Auswertung der Stellungnahme des *Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V., BLN*. Sie widersprach der Aussage im Begründungstext, dass keine geschützten Flächen, Biotope oder besonders geschützte Arten i.S. des BNatSchG durch die Planung betroffen seien. Es wurde eine Kartierung von Flora und Fauna gefordert. Es erfolgte nach nochmaliger

Prüfung eine Änderung des Begründungstextes dahingehend, dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten durch die Ziele der Planung nicht betroffen sind, wenn die gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG und der BArtSchV berücksichtigt werden. Durch z.B. eine Bauzeitenregelung unter Beachtung der Bestimmungen des Sommerrodungsverbot (BNatSchG) wird eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population einer Art vermieden.

Im Plangebiet ist bereits nach geltendem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB eine Bebauung zulässig. Die daraus resultierenden Eingriffe gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und erzeugen demnach keinen Ausgleich. Weitere geringfügige Eingriffe konnten durch entsprechende Festsetzungen weitestgehend ausgeglichen werden. Auf einen vollständigen Ausgleich wurde unter Berücksichtigung des Belanges der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum verzichtet.

Nach nochmaliger Prüfung durch das zuständige Fachamt war eine Kartierung von Flora und Fauna nicht erforderlich. Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Aus Sicht des Fachamtes ist das Untersuchungsgebiet von geringer Bedeutung sowohl für wirbellose Artengruppen (Bienen und Wespen, Tagfalter, Heuschrecken, Grillen) als auch für Brutvögel. Das Fachamt wies darauf hin, dass gutachterliche Untersuchungen in einem Gebiet mit ähnlicher bis besserer Biotopqualität in Hellersdorf insgesamt eine geringe faunistische Bedeutung der aufgeführten Artengruppen ergeben haben. Bei den meisten vom BLN aufgeführten Arten handelt es sich um mobile Arten (z.B. Feldhase, Brutvögel), die in andere Habitate ausweichen können. Die Festsetzungen gewährleisten nach Abstimmung mit dem Fachamt für die aufgeführten Arten weiterhin ausreichend unversiegelte Flächen und ausreichend Übergänge zu den Landschaftsräumen Beerenpfehlgraben, Wuhletal und Weiherkette, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Viele der eingegangenen Stellungnahmen betrafen die Gestaltung der öffentlichen Parkanlage und der Verkehrsflächen im Plangebiet. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Ausgestaltung dieser Flächen. Die Vorschläge werden an das für die Umsetzung zuständige Fachamt weitergeleitet.

In weiteren Stellungnahmen wurde auf einen hohen Stellplatzbedarf, der aus der Wohnnutzung resultiert, hingewiesen. Es wurde die Anregung der Integration eines Fahrrad-Parkhauses ggf. mit Ausleihmöglichkeit für Lastenräder geäußert. Die vorgeschlagene Lösung der Nutzung eines Parkhauses, wie im Bebauungskonzept von der GESOBAU AG vorgesehen, wurde in Stellungnahmen aus Kostengründen abgelehnt.

Da im Land Berlin keine Stellplatzverordnung existiert, welche diesbezüglich Stellplätze für Wohnbauvorhaben vorschreibt, hat der Bezirk im Sinne einer gesicherten Erschließung und dem Erhalt der Wohnqualität durch die Sicherung von Flächen für ein Garagengebäude im Bebauungsplan dem Stellplatzbedarf Rechnung getragen. Durch die Einordnung dieser Flächen unmittelbar an der Zossener Straße soll der Parksuchverkehr in den Wohngebieten reduziert werden. Die Bewirtschaftung des Parkhauses obliegt dem Projektträger und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Anregung zur Schaffung von Fahrradstellplätzen wurde an den Projektträger weitergeleitet.

### **3. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bereits der Flächennutzungsplan Berlin weist diese Flächen als Bauflächen aus. Alternativen zur baulichen Verwertung der Grundstücke innerhalb des Geltungsgebietes wurden unter Berücksichtigung des damaligen Bevölkerungsrückganges untersucht.

Es lagen zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens bereits Untersuchungen für das Planungsgebiet im Rahmen des Stadtumbaus vor. Dort vorgeschlagene Nutzungen für die vorhandenen und frei werdenden Flächen gingen von zum Teil kleinteiligen Bebauungsstrukturen aber auch von einer großen Sportfläche im östlichen Bereich der großen Brache südlich der Zossener Straße aus. Da für diese Nutzung die Grundlage eines fachlich begründeten Gemeinbedarfs als Voraussetzung für die planungsrechtliche Sicherung zum Zeitpunkt der Einleitung nicht vorlag, bildeten diese Konzepte nicht die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Diese Planungsalternativen wurden unter Berücksichtigung wieder steigender Bevölkerungszahlen nicht weiter verfolgt. Innerhalb des Planungsgebietes besteht nunmehr der Anspruch auf wirtschaftliche Verwertbarkeit von Flächen. Darüber hinaus würde eine solche Entwicklung nicht der Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes entsprechen.