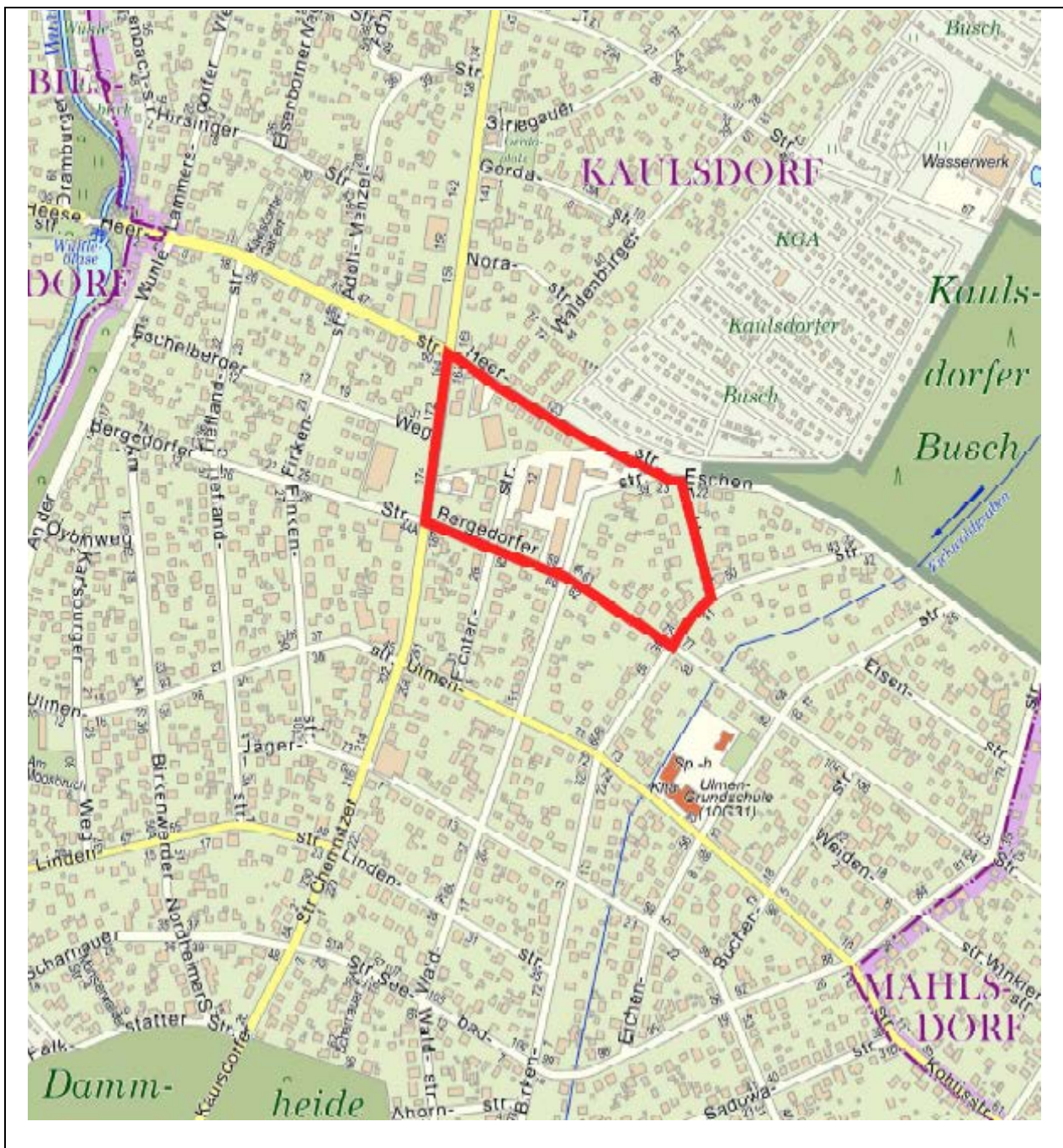


## Begründung zum Bebauungsplan 10-15 „Chemnitzer Straße/Bergedorfer Straße“

Für das Gelände zwischen Heerstraße, Eschenstraße, Eichhornstraße, Birkenstraße,  
Bergedorfer Straße und Chemnitzer Straße im

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf



Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Berlin, Januar 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>3</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....	3
2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung.....	3
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	4
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	4
2.4 Geltendes Planungsrecht .....	4
2.5 Verkehrserschließung.....	5
2.6 Technische Infrastruktur .....	5
2.7 Denkmale, Wasser- und Landschaftsschutzgebiete .....	6
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION.....	6
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
3.2 Flächennutzungsplan .....	7
3.3 Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm.....	7
3.4 Stadtentwicklungsplanungen .....	8
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	10
3.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung .....	10
3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen .....	11
3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	13
3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung.....	13
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG .....	16
<b>II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....</b>	<b>17</b>
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT.....	17
2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	18
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	18
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	23
3.4 Lärmschutz .....	24
3.5 Grünfestsetzungen .....	27
3.6 Nachrichtliche Übernahmen.....	28
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....	28
4.1 Umweltbelange.....	28
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	30
<b>III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>31</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT/EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT.....	31
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND DIE SOZIALE INFRASTRUKTUR .....	32
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG .....	32
<b>IV. VERFAHREN .....</b>	<b>33</b>
1. VERFAHRENEINLEITUNG .....	33
2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 1 BAUGB.....	34
3. ÄNDERUNG DER PLANUNGSZIELE UND PRÜFUNG NACH § 13A BAUGB .....	34
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 ABS. 2 BAUGB .....	36
5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB.....	37
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>38</b>
<b>ANHANG .....</b>	<b>39</b>
LISTE DER ZENTRENRELEVANTEN UND NICHT ZENTRENRELEVANTEN SORTIMENTE GEMÄß AV ZENTREN UND EINZELHANDEL 2020	
ANHANG 1.....	39
PFLANZLISTE.....	40

# I. Planungsgegenstand

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Innerhalb des kleinteilig bebauten und landschaftlich geprägten Siedlungsgebietes von Kaulsdorf gilt es dem aktuellen Bedarf folgend auf einer Gewerbebrache Gemeinbedarfsstandorte zu sichern. Das großflächige Baulandpotenzial innerhalb des gewachsenen Siedlungsraumes bietet die Chance auf dem im Besitz des Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG (Liegenschaftsfonds Berlin) befindlichen Grundstücks Bergedorfer Straße 59 eine Kindertagesstätte (Kita) und die Sporthalle für die Ulmen-Grundschule unter Beachtung der Gebietsverträglichkeit einzuordnen. Die Erfordernisse der gesicherten Erschließung sind in diesem Zusammenhang zu gewährleisten.

Darüber hinaus besteht das vordringliche Ziel des Bebauungsplanes darin die typischen den Ortsteil prägenden baulichen Strukturen einer kleinteiligen aufgelockerten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie die bewahrte landschaftliche Prägung des Plangebietes im Übergang zu den nördlich angrenzenden Grün- und Freiräumen zu erhalten.

Entlang der verkehrslärmbelasteten Chemnitzer Straße zeichnen sich teilweise etwas höhere Bebauungsdichten ab, die auf der bestehenden Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung beruhen. Eine einseitige Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen soll verhindert werden, weil die ausschließliche Einordnung gewerblicher Nutzungen potenzielle Konflikte hinsichtlich der überwiegend angrenzenden Wohnnutzungen in sich bergen. Dieser Bereich kann wie bisher auch der wohnortnahen Versorgung an einer gut erschlossenen örtlichen Straßenverbindung innerhalb des gemäß bezirklichem Zentren- und Einzelhandelskonzept etablierten Nahversorgungsstandortes dienen.

Zur Sicherung dieser Ziele sowie der Gewährleistung von Grünstrukturen und Freiraumzusammenhängen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Bebauungsplangebiet mit einer Fläche von 7,8 ha liegt im Osten von Berlin innerhalb des Siedlungsgebietes Kaulsdorf nahe der Stadtgrenze.

Der Ortsteil Kaulsdorf hat zusammen mit den Ortsteilen Mahlsdorf und Biesdorf als aufgelockerter, landschaftsgeprägter Wohnstandort eine deutlich andere Prägung als die nördlich gelegenen Großsiedlungen von Marzahn und Hellersdorf.

In seiner siedlungshistorischen Entwicklung war Kaulsdorf eine ländlich geprägte Gemeinde, ein Wohnvorort Berlins, der 1920 als Teil des neuen Bezirkes Lichtenberg nach Groß-Berlin eingemeindet und zum Stadtrandwohngebiet entwickelt wurde.

Die bauliche Dichte war bis in die 80er Jahre sehr gering. Erst mit Beginn der 90er Jahre setzte durch die zunehmende Nachfrage nach Wohneigentum die Bebauung des Siedlungsgebietes und die damit verbundene Teilung großer Baugrundstücke ein. In dieser Zeit fielen zunehmend auch Gewerbegrundstücke brach, die im Verhältnis zu den Einfamilienhausgrundstücken über größere Grundstücksflächen verfügten. Viele von diesen Gewerbegrundstücken wurden zu Wohngebieten entwickelt und entsprechend der typischen Bebauung mit Einfamilienhäusern bebaut. Diese Entwicklung spiegelt sich auch innerhalb

des Plangebietes auf ehemaligen Gewerbeflächen an der Heerstraße wieder, die heute mit Einfamilienhäusern bebaut sind.

Das Plangebiet grenzt im Norden an großflächige Grünbereiche mit den Landschaftsschutzgebieten „Kaulsdorfer Seen“ und „Barnimhang“ sowie mit vielfältigen Anknüpfungspunkten an übergeordnete Park- und Grünanlagen. Die typischen kleinteiligen Siedlungsstrukturen werden entlang der Chemnitzer Straße durch kompaktere, zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser und teilweise gewerbliche Nutzungen ergänzt. Davon abweichend befindet sich innerhalb des Plangebietes eine Gewerbebrache mit typischer bereits verfallener Hallenbebauung.

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-15 handelt es sich um die Fläche zwischen Heerstraße, Eschenstraße, Eichhornstraße, Birkenstraße, Bergedorfer Straße und Chemnitzer Straße. Diese bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden etwa bis zur Straßenmitte in die Planung einbezogen. Diese wie auch die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen der Erschließung des Plangebiets und befinden sich im Fachvermögen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf.

Die Baugrundstücke des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum. Die Gewerbebrache Bergedorfer Straße 59 ist im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin. Der für die Kita vorgesehene Grundstücksteil an der Fichtenstraße wurde durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) an einen freien Träger veräußert.

## **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**

Ein wesentliches städtebauliches Merkmal des Plangebietes und der unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche ist die sehr offene und aufgelockerte Bauweise, welche weitestgehend durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Entlang der Chemnitzer Straße, so auch im Plangebiet, sind Mehrfamilienhäuser und gewerbliche Nutzungen vorzufinden, welche jedoch ebenso in offener Bauweise mit entsprechenden Grenzabständen ausgeführt wurden. Der sehr offene und aufgelockerte Charakter des Siedlungsbereichs wird durch die nördlich an den Geltungsbereich anschließende Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“ und das Landschaftsschutzgebiet „Kaulsdorfer Seen“ zusätzlich unterstrichen. Darüber hinaus werden in den weiträumigen Einfamilienhausbereichen von Kaulsdorf, Mahlsdorf und Biesdorf entlang der bestehenden Erschließungsflächen regelmäßig Vorgartenzonen ausgebildet, welche somit zu einem wesentlichen Gestaltmerkmal zählen.

Für das Plangebiet insbesondere für die Gewerbebrache auf dem Grundstück Bergedorfer Straße 59 liegen keine konkreten Hinweise für schädliche Bodenveränderungen vor und das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster erfasst.

## **2.4 Geltendes Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-15 bestanden bisher noch keine Bebauungspläne. Das Gebiet umfasst ausschließlich Bereiche, die bauplanungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind.

Die Eigenart des Ortsteiles ist überwiegend geprägt durch die für die Siedlungsgebiete typische Einfamilienhausbebauung. Diese Struktur der kleinteiligen, grü geprägten Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Baukörpern in offener Bauweise wird durch die gewerblichen Nutzungen entlang der Chemnitzer Straße ergänzt. Hier befinden sich neben der typischen Wohnbebauung auch Bebauungsstrukturen, die der Einzelhandels- und

anderen gewerblichen Nutzungen dienen und sich dadurch deutlich abheben. Entlang der Chemnitzer Straße wird die Eigenart der näheren Umgebung auch durch Mehrfamilienhäuser in zwei- bis dreigeschossiger Bebauung mitbestimmt.

Eingestreut und nicht durch die Chemnitzer Straße erschlossen, befindet sich mit der Bergedorfer Straße 59 ein brachgefallenes Gewerbegrundstück von erheblicher Größe innerhalb des Gebietes. Auf dem Grundstück befinden sich zum jetzigen Zeitpunkt noch drei von ursprünglich vier baugleichen Hallen mit Tonnendach und weitere eingeschossige, teilweise massive Gebäude und Containerbauten. Inzwischen breitet sich auf dem nur teilweise versiegelten Grundstück Ruderalvegetation aus.

## **2.5 Verkehrserschließung**

Die westlich verlaufende Chemnitzer Straße stellt die Verbindung in Richtung Norden zur Bundesstraße B1/5 und über diese zum Berliner Stadtzentrum als auch ins Umland (Land Brandenburg) her. In Richtung Süden wird über die Chemnitzer Straße die Verbindung nach Köpenick gesichert. In der Chemnitzer Straße verläuft ein Rad- und Fußweg östlich der Fahrbahn.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Heerstraße bindet wie die Bergedorfer Straße direkt an die Chemnitzer Straße an. Dabei übernimmt die Heerstraße eine wichtige Verbindungsfunktion in Ost-West-Richtung. Sie verknüpft Kaulsdorf über die Wuhle hinweg mit dem westlich der Wuhle liegenden Ortsteil Biesdorf und in Richtung Osten mit dem Ortsteil Mahlsdorf.

Die innerhalb des Plangebietes liegende Fichtenstraße ist als Sackgasse ausgebildet. Die Waldstraße bindet im Norden an die Heerstraße auf Grund der ehemaligen Gewerbenutzung nicht geradlinig an, sondern verschwenkt nach Osten.

Die Erschließung mit öffentlichem Personennahverkehr erfolgt über die in der Chemnitzer Straße verkehrenden Buslinien 169, 269, X 69, N 69 die die Verbindung zur U- und S-Bahn gewährleisten. Die Buslinien sind mit jeweils unter 400 m Entfernung zu den Haltestellen Chemnitzer Straße/Jägerstraße, Heerstraße/Chemnitzer Straße fußläufig erreichbar. Mit der Haltestelle in der Eichenstraße besteht über die Buslinie 108 zusätzlich die Anbindung an die im Hultschiner Damm verkehrende Straßenbahn. Die Fahrzeiten von unter 10 Minuten zu den nächstgelegenen U- und S-Bahnstationen sind als ausreichend anzusehen.

Arbeiten an den Straßen sind so auszuführen, dass die Buslinien während der Bauzeit planmäßig verkehren können. Dazu sind weitere Hinweise der BVG bei den konkreten Planungen für Umbauten an den Straßen zu beachten.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Das Gebiet ist medientechnisch bis auf Fernwärme erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Das Plangebiet ist über die in den öffentlichen Straßen verlaufenden Gasleitungen versorgt, an die durch Hausanschlussleitungen die Grundstücke angeschlossen sind bzw. werden können.

Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie eine Netzstation auf dem privaten Grundstück Chemnitzer Straße 177. Es sind weitere Freileitungsablösungen geplant.

Es bestehen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB), die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen.



Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

In der Heerstraße liegt eine wichtige Trinkwasserleitung DN 500. Diese Leitung verläuft von Heerstraße 70 bis ca. Eschenstraße an bzw. auf der Grundstücksgrenze, so dass sie in diesem Bereich leitungsrechtlich gesichert wurde. Für den Arbeitsschutzstreifen auf den Grundstücken ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die BWB im Grundbuch erfolgt. Die Trinkwasserleitung DN 500 tangiert auch die nördliche Grundstücksgrenze der Bergedorfer Straße 59. Hierfür ist noch keine Sicherung des Arbeitsschutzstreifens erfolgt. Im Rahmen der Rückübertragung des Grundstücks für die Sporthalle ist diese Sicherung unabhängig vom Bebauungsplan möglich. Die Trinkwasserleitung DN 500 verläuft nördlich des Grundstücks Waldstraße 39 und liegt im zukünftigen öffentlichen Straßenland.

Nur in der Chemnitzer Straße ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Sollte eine vollständige dezentrale Regenwasserbewirtschaftung an der Chemnitzer Straße nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Hierfür ist die Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin gemäß dem anzuwendenden Hinweisblatt zu berücksichtigen.

Dem Hinweis der Unternehmensträger folgend, sind bei der Bebauung im Näherungsbereich der Leitungen die Richtlinien zum Schutz der Anlagen zu beachten.

## **2.7 Denkmale, Wasser- und Landschaftsschutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Naturdenkmale. Die Verbotstatbestände der Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern in Berlin sind zu beachten. Das Naturdenkmal ND 10-17 (ehemals XXIII-7/B) steht auf dem Grundstück Chemnitzer Straße 177 und das Naturdenkmal ND 10-17 (ehemals XXIII-8/B) hat seinen Standort auf dem Grundstück Fichtenstraße 20.

Die Planung betrifft Belange der Bodendenkmalpflege. Im Umfeld befinden sich mehrere archäologische Fundstellen. Aus diesem Grund sind sämtliche Bodeneingriffe frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen prüfen und entscheiden zu können.

Das gesamte Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf sind zu beachten und z.B. KfZ-Stellflächen in wasserundurchlässiger Befestigung herzustellen.

Nördlich der Heerstraße schließt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG 41) „Kaulsdorfer Seen“ mit Übergang in das Landschaftsschutzgebiet „Barnimhang“ (LSG 53) an.

## **3. Planerische Ausgangssituation**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Mit Schreiben vom 24.02.2003 erfolgte die Mitteilung der Planungsabsicht nach Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages. Das Ziel des 1.0.1 LEP eV, der Vorrang von Erneuerung und Verdichtung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen und

schnellstmöglichen Beplanung brachgefallener Bauflächen, wird durch den Bebauungsplan unterstützt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB äußerte sich die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erneut, so dass wegen der wesentlichen Änderung der Bewertungsgrundlagen die bisherigen Stellungnahmen ihre Gültigkeit verlieren. Es ist bei der Neubetrachtung kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Nach der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen und Ausschlüsse sind hier grundsätzlich zulässig.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) stellt für den Bereich zwischen Chemnitzer Straße, Heerstraße, Waldstraße und Bergedorfer Straße eine gemischte Baufläche M2 und für den Teilbereich zwischen Heerstraße, Eschenstraße, Eichhornstraße, Birkenstraße, Bergedorfer Straße und Waldstraße eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung dar. Des Weiteren erfolgt die Darstellung des Wasserschutzgebietes.

Nördlich des Plangebietes jenseits der Heerstraße sind großflächige zusammenhängende Grünflächen und Wald dargestellt. Neben dem Symbol Kleingarten ist auf der Fläche mit hohem Grünanteil die Ver- und Entsorgungsanlage mit der Signatur Wasser dargestellt. Daran schließt sich die Waldfläche mit der Kennzeichnung Landschaftsschutzgebiet an.

### **3.3 Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) weist als Ergänzung zum FNP Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Das Landschaftsprogramm gliedert sich in die vier Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild sowie Freiraum- und Erholungsnutzung. Für den Geltungsbereich ergeben sich folgende Anforderungen:

Der Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz will die natürlichen Ressourcen Klima, Luft, Boden und Wasser erhalten und Verbesserungen für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und den Menschen erzielen. Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel, gefordert werden hier die Erhaltung klimatisch wirksamer Freiräume, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustausches und die Minimierung von Bodenversiegelungen. Das Plangebiet liegt weiterhin in der Wasserschutzzone III B, gefordert wird dabei die Erhöhung der naturhaushaltwirksamen Flächen, Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes, dezentrale Regenwasserversickerung bei Ausschluss grundwassergefährdender Nutzungen bzw. Baumaterialien.

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz zielt darauf, Vorkommen und Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten in ganz Berlin zu erhalten und zu entwickeln. Das Plangebiet ist dem Obstbaumsiedlungsbereich zugeordnet. Hier gilt es den traditionellen Obstbaumbestand zu erhalten und zu ergänzen. Zu erhalten, zu pflegen und wieder herzustellen sind auch die vorhandenen gebietstypischen Vegetationsbestände, artenschutzrelevante Strukturen und kulturlandschaftliche Elemente (wie Hecken, Alleen und Straßen mit unbefestigten Seitenstreifen). Dazu zählt auch die Sicherstellung einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen. Nordwestlich des Plangebietes wird die Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen dargestellt.

Der Programmplan Landschaftsbild trifft Aussagen zum Bestand der Schutzgüter Mensch, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter und benennt die diesbezüglichen Ziele. Er

orientiert sich an den Leitbildern des Obstbaumsiedlungsbereiches und fördert die Sicherung und Entwicklung besonderer Siedlungszusammenhänge und ihrer charakteristischen Gestaltungselemente.

Der Programmplan Erholung und Freiraumnutzung trifft Aussagen zum Bestand und benennt Ziele die dem Schutzgut Mensch und der menschlichen Gesundheit zugutekommen. Er zielt darauf, Landschaftsräume als Erlebnis- und Erholungsorte der Bevölkerung zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Das wirkt sich auch auf die menschliche Gesundheit positiv aus. Im Plangebiet gilt generell die Zielsetzung der Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume im Sinne der Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Freiräumen und Infrastrukturf lächen (Straßen), dazu gehört die Verbesserung der Durchlässigkeit zum im Norden angrenzenden landschaftlich geprägten Raum. Wichtiges Ziel ist die Minderung der Barrierewirkung von Straßen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist im LaPro zusätzlich eine lineare Verbindung mit der Signatur Verbesserung und Neuanlage eines Grünzuges dargestellt, der unter Einbeziehung vorhandener und zu entwickelnder Parkanlagen, Kleingärten und auch Grünflächen im Sinne der Verbesserung der Erholungsfunktion und Freiraumnutzung eine Grünverbindung schaffen soll. Diese Flächen und der Grünzug selbst, stellen eine Biotopvernetzung dar. Der Grünzug verknüpft die Elemente des Biotopverbunds und es sollen Maßnahmen ergriffen werden, um die heimische Tier- und Pflanzenwelt zu fördern.

### **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**

#### **StEP Wohnen 2030**

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung und der damit verbundenen Folgen eines deutlich angespannten Wohnungsmarkts mit stark steigenden Immobilien- und Mietpreisen waren die Aussagen zur gesamtstädtischen Wohnungsnachfrage durch die Aktualisierung des StEP Wohnen 2025 nötig. Dabei haben bisherige Prämissen wie z.B. der Vorrang der Innenentwicklung, das Leitbild der kompakten, gemischten und sozialen Stadt oder die Stadt im ökologischen Gleichgewicht nach wie vor Gültigkeit.

Die Aufgabe des StEP Wohnen 2030 ist es, die Wohnungsnachfrage und die Wohnungsbaupotenziale zu ermitteln, die stadtentwicklungspolitischen Leitlinien und Ziele des Wohnungsbaus darzustellen, sowie die Instrumente und Maßnahmen zu benennen, die notwendig sind, um diese Ziele zu erreichen und dabei den Anforderungen der Leitlinien gerecht zu werden. Daneben besteht das Ziel, preiswerten Wohnraum zu sichern und zusätzliche Wohnungen sowohl in den bestehenden Quartieren als auch auf neuen Standorten zu schaffen. Das betrifft sowohl große Flächen als auch die zahlreichen Verdichtungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand wie Dachausbau, Aufstockung, Ergänzungsbauten usw.

Mit der Sicherung hochwertiger Wohnbauflächen, auf denen das klassische Eigenheim mit Garten am Stadtrand errichtet werden kann ergänzt durch kompaktere Bauformen entlang der Chemnitzer Straße, folgt der Bebauungsplan innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen diesen Grundsätzen.

#### **Stadtentwicklungsplan Zentren 2030**

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030 ist das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept Berlins. Gemeinsam mit dem FNP legt der StEP die Berliner Zentrenkulisse fest und somit das gesamtstädtische hierarchisch gegliederte System der Ortsteilzentren, Stadtteilzentren, Hauptzentren und Zentrumsbereichskerne. Außerdem enthält er stadtplanerische Steuerungsgrundsätze zur Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsvorhaben. Neben der Attraktivitätssteigerung der Metropole Berlin stehen die Sicherung und Stärkung der gewachsenen Berliner Zentren in ihrer Funktionsmischung im Vordergrund. Darüber hinaus sollen ergänzende Grundversorgungseinrichtungen gesichert



sowie Einzelhandelsplanungen stadtverträglich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen Berlins integriert werden. Die polyzentrale Struktur Berlins ergänzt durch ein dichtes Netz an wohnungsnahen Grundversorgungsangeboten des Einzelhandels unterstützt im Sinne einer Stadt der kurzen Wege auch die klima- und verkehrspolitischen Ziele der Stadt.

Bei der Umsetzung des STEP Zentren 2030 durch die Bauleitplanung ist die Berliner Sortimentsliste anzuwenden, die in den Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel 2020) enthalten ist.

Die im FNP als regionalplanerische Festlegung erfolgte symbolische Darstellung eines Städtischen Zentrums um den Elsterwerdaer Platz ist gemäß STEP Zentren 2030 das nächstgelegene Stadtteilzentrum in einer Entfernung von ca. 3,5 km. Zusätzlich wird südlich der B1/5 das Ortsteilzentrum Mahlsdorf-Süd, nördlich der B 1/5 das Ortsteilzentrum Mahlsdorf (Hönower Straße) dargestellt. Im Bereich der B1/5/Alt-Mahlsdorf ist der Standort der Fachmarkttagglomeration gekennzeichnet.

Die vorgesehenen Festsetzungen stehen im Einklang mit den Vorgaben des StEP Zentren 2030 und unterstützen die Nahversorgung.

### **Stadtentwicklungsplan Verkehr**

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) bildet das strategisch orientierte Handlungskonzept mit dem Zeithorizont 2025 im Verkehrsbereich auf der Ebene der Stadt ab. Außerhalb der Siedlungskerne und der verdichteten Gebiete besteht im größeren Teil der äußeren Stadt, vor allem in Einfamilienhausgebieten, eine relativ niedrige Nutzungsdichte und damit auch eine geringere Nachfrage nach öffentlichen Verkehrsangeboten. Hier kommen eine höhere PKW-Affinität und eine weniger dichte Erschließung durch den ÖPNV zusammen. Mittel- und längerfristig sollen in diesen Teilgebieten der äußeren Stadt die Voraussetzungen für verbesserte Erreichbarkeiten, die Reduzierung überdurchschnittlicher Wegelängen und die Reduzierung des motorisierten Verkehrsaufwandes erreicht werden.

Die dem StEP Verkehr beigefügten Karten zum übergeordneten Straßennetz stellen die Chemnitzer Straße als Straße der Stufe III und damit als örtliche Straßenverbindung dar. Die Chemnitzer Straße ergänzt das Netz zwischen den beiden in Nord-Süd-Richtung an die großräumige Straßenverbindung der B 1/5 angebundene Köpenicker Straße und Hultschiner Damm. Dabei besteht über die Heer-/Heesestraße (Ergänzungsstraße – Stufe IV) eine das Plangebiet tangierende Verbindung zwischen der Chemnitzer Straße und der Köpenicker Straße.

Die gemäß StEP Verkehr bestehenden und vorgesehenen Funktionen der im Plangebiet liegenden Straßen werden durch die vorgenommenen Festsetzungen berücksichtigt.

### **Stadtentwicklungsplan Klima**

Der StEP Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Er rückt dabei die Anpassung an den Klimawandel in den Mittelpunkt, ergänzt aber auch die Anstrengungen im Klimaschutz. Er stellt keine starre Vorschrift dar, sondern zeigt abgeleitet aus dem Klimawandel Perspektiven auf. In der bebauten Stadt einschließlich Grün- und Freiflächen stehen Strategien des Umbaus, der Verbesserung und des Erhalts bestehender Strukturen mit den Handlungsfeldern Bioklima, Grün- und Freiflächen, Gewässerqualität und Starkregen sowie Klimaschutz im Fokus. Der StEP Klima zeigt für diese Handlungsfelder eine abgestufte, räumlich differenzierte Kulisse auf und benennt mögliche Maßnahmen.

Mit der Fortschreibung durch den STEP Klima konkret werden die Leitthemen hitzeangepasste Stadt und wassersensible Stadtentwicklung vertiefend betrachtet. Der

STEP Klima konkret nimmt dabei direkten Bezug zum StEP Wohnen, der in seinen Leitlinien u.a. die Entwicklung Berlins im baulich ökologischen Gleichgewicht formuliert, um die Lebensqualität in Berlin im Spannungsfeld zwischen Wohnungsneubau und Klimaanpassung nachhaltig zu sichern.

Durch Maßnahmen in Neubauprojekten wie die Ausrichtung bis hin zur Begrünung der Bauten lässt sich klimatische Anpassung wirkungsvoll und kostenschonend integrieren. Die Projekte müssen jedoch neben der Klimaanpassung weitere Ansprüche, wie günstiges, barrierefreies und altersgerechtes Wohnen erfüllen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet, zu den Pflanzbindungen insbesondere im Mischgebiet und die Freihaltung von jeglicher Bebauung entlang der Straßen und Wegeverbindungen unterstützen die Ziele des StEP Klima.

### **3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen**

#### **Lärmaktionsplan**

Der Lärmaktionsplan für Berlin hat eine Verringerung der Gesamtlärmbelastung zum Ziel. Damit sollen „ruhige Gebiete“ vor der Zunahme von Lärm geschützt werden. Es handelt sich um eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gemäß § 6 Nr. 11 BauGB, welche im Planverfahren zu berücksichtigen ist.

Durch die künftige bauliche Nutzung innerhalb des Siedlungsgebietes wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung außerhalb vermieden. Auch können weitere, längere Verkehrswege und damit verbundene Verkehrslärmimmissionen minimiert sowie die kompakte Stadt der kurzen Wege unterstützt werden. Mit der Einbindung in die überörtlichen Grün- und Wegeverbindungen kann dies ein verbessertes Angebot für den nicht motorisierten Individualverkehr darstellen, was einen weiteren Beitrag zur Verringerung der Verkehrsemissionen leisten kann.

#### **Luftreinhalteplan**

Der Luftreinhalteplan dient vor allem dazu Maßnahmen vorzusehen, die die Belastung durch Stickstoffdioxid und Feinstaub in der Stadt weiter senken. Fragen der Luftreinhaltung sollen, da sie durch einzelne Maßnahmen kaum zu verbessern sind, in allen Planwerken der Stadt bis hin zum Bebauungsplan angemessen Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb des Vorranggebietes für Luftreinhaltung noch in der Umweltzone. Die Straßenquerschnitte der öffentlichen Straßen eröffnen die Möglichkeit, Straßenbäume sowie Straßenbegleitgrün einzuordnen, die als Schadstofffilter und Sauerstoffspender dienen. Dieses Straßenbegleitgrün wird durch die Vorgartenzonen auf den Baugrundstücken erweitert, die durch den Bebauungsplan von Bebauung freigehalten werden. Dies kann zu einer Verdünnung von Schadstoffen bereits in der Straße führen und gemeinsam mit weiteren Maßnahmen (Pflanzung von Bäumen, überwiegend offene kleinteilige Bebauung) zusätzlich die Schadstoffkonzentration verringern. Es sind somit Maßnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen, die trotz der Lage des Plangebietes außerhalb der Umweltzone die Ziele des Luftreinhalteplans unterstützen.

### **3.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung**

Angesichts der angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt wurde durch den Senat das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ eingeführt. Ziel ist es, für Wohnungsneubauvorhaben für die die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur zusätzlich einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum mit dem Projektträger vertraglich zu vereinbaren. Damit soll ein Beitrag zur Deckung des

Wohnbedarfs für Bevölkerungsgruppen geleistet werden, die auf Grund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Berliner Modell sind nicht gegeben. Es handelt sich vorrangig um einen den Bestand sichernden Bebauungsplan, bei dem keine kooperative Ausgangssituation besteht. Wohnungsneubau ist im Plangebiet auch ohne die Einleitung oder Änderung eines Bebauungsplans zulässig. Mit dem Bebauungsplan wird auch kein über das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB hinaus zulässiges Maß festgesetzt, so dass keine Bodenwertsteigerung dadurch begründet wird. Dies führt dazu, dass keine Leistungen von einem Vertragspartner verlangt werden dürften, weil er auch ohne sie Anspruch auf die Gegenleistung hätte (Kopplungsverbot). Auch die Voraussetzungen für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB liegen nicht vor.

Auf Grund der bestehenden Nutzungs- und Eigentümerstruktur fehlt es zudem an einem Projektträger zur Entwicklung des Plangebietes, mit dem bei vorliegenden Voraussetzungen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden könnte. Die vertragliche Vereinbarung für einen Anteil mitpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums in dem überwiegend mit Einfamilienhausbebauung bebauten Plangebiet scheidet auch deshalb aus. Über das Fehlen eines Vorhabenträgers hinaus, kann auf Grund der bestehenden Eigentümerstruktur eine Festsetzung zu mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum für den überwiegend mit selbstgenutzten Einfamilienhäusern bebauten Bereich nicht umgesetzt und in Folge nicht festgesetzt werden.

### **3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen**

#### **Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30**

Ziel des Konzeptes ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung vor allem für den Wohnungsneubau im Bezirk zu klären und vorzubereiten. Die Fortschreibung des Konzeptes aus dem Jahr 2013 wurde im August 2016 neu veröffentlicht. Anlass für die Fortschreibung waren die geänderten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau durch die neu prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Berlins.

Innerhalb des Konzeptes wurden Leitbilder und Leitlinien erarbeitet, nach denen Nachverdichtungspotenziale aktiviert und dabei der Grundsatz Qualität vor Quantität gelten soll. Die soziale und demografische Durchmischung hat bei der Entwicklung weiter Vorrang. Als Standortqualität des Bezirkes wurden die Grünflächen hervorgehoben.

Die im Bezirk bestehenden Typologien Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus sind zu ergänzen, um so neue Wohnangebote und Zielgruppen zu erschließen. Im Siedlungsgebiet sollten entsprechend der Altersstruktur z.B. altengerechte Angebote und ein altengerechtes Wohnumfeld geschaffen werden. Dabei ist aber auch dort die Bevölkerungsdurchmischung zu beachten und es sind attraktive Angebote für junge Familien zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang besteht die Herausforderung die soziale Infrastruktur entsprechend zu entwickeln, um damit auch zum Defizitabbau im Umfeld beizutragen.

Für den Bebauungsplan 10-15 ist das Grundstück Bergedorfer Straße 59 als Potenzialfläche mit 20 Wohneinheiten erfasst. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Konzeptes war das Grundstück Bergedorfer Straße 59 noch überwiegend für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen.

#### **Soziales Infrastrukturkonzept**

Das Soziale Infrastrukturkonzept (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 Einwohnerprognose bis 2030 auf Ebene der Prognosereäume wurde für die Bezirksregionen unter Berücksichtigung der Wohnbaupotenzialflächen abgeschätzt und für die Beurteilung der künftigen Versorgungssituation berücksichtigt.

Für die Versorgung der Bezirksregion Kaulsdorf werden folgende Aussagen getroffen:

Die geplante Erweiterung der Franz-Carl-Achard-Grundschule ist hinreichend, um den Bedarf abzudecken.

Entsprechend SIKo wäre die Kitaversorgung mit den im Kita-Entwicklungsplan 2016 geplanten Maßnahmen bis 2020 nicht vollständig gesichert. Deshalb wird auf die prioritäre Entwicklung der beiden Vorhaltestandorte Bergedorfer Straße 59/Waldstraße und Adolf-Menzel-Straße 54c/56 verwiesen.

Für gedeckte Sportanlagen wird im SIKo ein gravierendes Defizit im Prognoseraum Mahlsdorf/Kaulsdorf aufgezeigt. Deshalb haben die mit den Schulen und Schulneubauten im Zusammenhang stehenden Vorhaben an den Standorten Waplitzer Straße (Kaulsdorf) und An der Schule (Mahlsdorf) höchste Priorität. Außerdem wird auf die Vorhaltefläche Landsberger Straße in Mahlsdorf verwiesen. Noch nicht im SIKo betrachtet wurde der Sporthallenstandort Bergedorfer Straße im Bebauungsplan 10-15.

Die Versorgung im Bereich der ungedeckten Sportflächen ist dagegen nur leicht defizitär. Mit der Sportanlage des Schulneubaus An der Schule und der Vorhaltefläche Landsberger Straße kann langfristig eine ausgeglichene Versorgung gewährleistet werden.

Im Prognoseraum Kaulsdorf/Mahlsdorf befindet sich gemäß dem im SIKo aufgezeigten Defizit ein Vorhaltestandort für eine Jugendfreizeiteinrichtung an der Chemnitzer Straße/Striegauer Straße (Kaulsdorf) sowie der Eisenstraße und der Landsberger Straße (Mahlsdorf). Auf Grund der hohen Defizite wird die Entwicklung weiterer Vorhaltestandorte empfohlen.

An öffentlichen Spielplätzen besteht ein Defizit für die Bezirksregion Kaulsdorf, das unter dem Aspekt des prognostizierten Einwohnerzuwachses weiter ansteigen wird. Die Spielplatzerweiterung an der Ulmenstraße war für 2017/18 als prioritäre Maßnahme enthalten. Darüber hinaus ist im Straßenland an der Mosbacher Straße auf dem breiten Grünstreifen eine Vorhaltefläche vorgesehen.

In der Region Kaulsdorf liegt die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen knapp unter dem Richtwert. Mit der Realisierung des Vorhaltestandortes An der Wuhle 38-42 kann für wohnungsnahen Grünflächen auch für den weiteren Einwohnerzuwachs eine ausgeglichene Versorgung ermöglicht werden.

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Der Bezirk verfügt über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 (bezirkliches Zentrenkonzept), das auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 3) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten trifft. Die nach wie vor integrierten städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvollen Standorte sollen als zentrale Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten.

Gemäß dem Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzeptes sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil-, Nahversorgungszentren) liegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem bezirklichen Zentrenkonzept nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich liegt südöstlich des Plangebietes in ca. 2 km Entfernung mit dem Ortsteilzentrum Mahlsdorf-Süd. In einer Entfernung von ca. 3,5 km und nordwestlich des Plangebietes befindet sich am U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz das gleichnamige Stadtteilzentrum. Für den Stadtteil Kaulsdorf-Süd wird deutlich, dass sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes keine zentralen Versorgungsbereiche befinden.

Im bezirklichen Zentrenkonzept wurde entlang der Chemnitzer Straße und den Planbereich teilweise erfassend, ein etablierter Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Etablierte Nahversorgungsstandorte ergänzen die Zentrenstruktur und gewährleisten eine Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln. Sie entfalten keinen Schutzbereich, wie die definierten zentralen Versorgungsbereiche. Der hier anzutreffende etablierte Nahversorgungsstandort befindet sich in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage und gilt als Vorrangstandort für die Stärkung der Grundversorgung in Kaulsdorf.

### **3.8 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne**

Westlich der Chemnitzer Straße schließen die festgesetzten Bebauungspläne XXIII-30a,b,c an. Diese überplanen den Bereich zwischen Heerstraße und Lindenstraße und reichen bis an die Wuhle. Entlang der Chemnitzer Straße, Lindenstraße und Heerstraße wurden allgemeine Wohngebiete festgesetzt und an der Chemnitzer Straße mit höheren Dichtemaßen versehen, die bis zu drei Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,25, GFZ 0,6 und die offene Bauweise zulassen. Die übrigen allgemeinen und die reinen Wohngebiete sind mit bis zu zwei Vollgeschossen einer GRZ von 0,2, GFZ von 0,4 und abweichend von der offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung mit bis zu 15 m bebaubar. Für die reinen Wohngebiete entlang der Wuhle wurden die Nutzungsmaße herabgestuft, so dass hier nur ein Vollgeschoss mit GRZ und GFZ 0,15 und Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Der mit nahversorgendem Einzelhandel bebaute Bereich an der Chemnitzer Straße wurde mit deutlich höheren Nutzungsmaßen (GRZ 0,4, GFZ 0,6 und drei Vollgeschossen in offener Bauweise) festgesetzt.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan XXIII-30 c am Kaulsdorfer Weg / Ulmenstraße ein Kita-Standort neben einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz vorgehalten und im Bebauungsplan XXIII-30 b an der Wuhle in Höhe Oybinweg eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 10-83 G, der die Planungsaussagen des bezirklichen Zentrenkonzeptes in verbindliches Planungsrecht überführt. Eine Ausgliederung u.a. des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 10-15 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-83 G wird vorgenommen. Die Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes sollen im Bebauungsplan 10-15 über geeignete textliche Festsetzungen gesteuert werden.

### **3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung**

#### **Artenschutzgutachten**

Das Grundstück Bergedorfer Straße 59 ist eine Gewerbebrache, eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Dadurch hat sich hier im Laufe der Jahre ein dichter Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern entwickelt und es konnten sich ungestört Brut- und Nahrungshabitate insbesondere für einheimische Brutvögel etablieren. Der vorhandene Altbaumbestand und die verfallenen Hallen bieten ideale Bedingungen für das Vorhandensein von Fledermaus-Lebensstätten. Für die beabsichtigte Änderung der Planungsziele war eine erneute Beurteilung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Im Ergebnis einer nochmaligen Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde war für das Grundstück Bergedorfer Straße 59 auch wegen der beabsichtigten großflächigen Bebauung mit einer Sporthalle eine gutachterliche Untersuchung erforderlich. Dafür wurde ein Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Erfassung einer Brutperiode (Brutvögel) bzw. von Sommer- und Winterquartieren (Fledermäuse) beauftragt. Die „Faunistische Standortuntersuchung Avifauna, Fledermausfauna B-Plan 10-15 „Bergedorfer Straße 59“ in Berlin-Marzahn-Hellersdorf“ von 2018 durchgeführt von Dipl. Biologe Tobias Teige kommt zu folgendem Ergebnis.

#### Fledermäuse

Im Verlauf der Untersuchungen konnten drei Fledermausarten (Zwerg- und Mückenfledermaus, Abendsegler) festgestellt werden, die das Untersuchungsgebiet hauptsächlich als Nahrungshabitat nutzten oder es überflogen. Im Gebäude- und Baumbestand konnten keine Quartiere nachgewiesen werden. Zusätzlich ist auf Grund der vorzufindenden Strukturen auch nur von einem geringen Quartierpotenzial auszugehen. Insbesondere die Randbereiche und die kleineren Freiflächen werden als Jagdgebiet genutzt. Es wird eingeschätzt, dass eine Bebauung des Untersuchungsgebietes keinen negativen Effekt auf die Fledermausfauna der Umgebung haben wird, wenn Grünflächen mit Bäumen und Heckenstrukturen zwischen der geplanten Bebauung vorhanden sein werden. Daneben wird auch ein Ausweichen in die umliegenden Bereiche stattfinden.

#### Vögel

Es wurden 16 Vogelarten erfasst wie z.B. Star (gefährdete Art), Gartenrotschwanz, Haussperling (Arten der Vorwarnliste), die die Fläche als Nahrungs- und Bruthabitat nutzen. Es wurden keine besonders oder streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG festgestellt. Die vorhandene Avifauna ist auf das Vorhandensein unterschiedlichster Strukturtypen angewiesen, die in den angrenzenden Kleingärten und Waldbereiche jedoch höher ist. Im Untersuchungsraum dominieren Arten der Baum- und Heckenstrukturen, daneben sind typische boden- und freibrütende Arten vorzufinden. Die relative Ungestörtheit des ungenutzten Grundstücks und die Vegetationsbereiche, die ausreichend Deckung und Nahrung bieten, sind als Brutrevier und Nahrungsfläche von besonderer Bedeutung.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen liegen keine Anhaltspunkte vor, die vermuten lassen, dass artenschutzrechtliche Belange den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind die Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung und durch eine ökologische Baubegleitung entsprochen werden. Falls im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten durch Baumaßnahmen beseitigt werden, so sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen oder ggf. die nötigen Befreiungen einzuholen. Im Zuge der weiteren Planungsphasen ist für das Grundstück Bergedorfer Straße ein Ersatzniststättenkonzept im Vorfeld erforderlich.

#### **Verkehrsgutachten**

Für die geplante Einordnung der Gemeinbedarfsstandorte insbesondere der Sporthalle ist zu prüfen, welche verkehrlichen Auswirkungen sich durch die geplante Nutzung auf die bestehende und geplante verkehrliche Erschließung ergeben. Mit der Untersuchung wurde die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH beauftragt. Die Abfrage an die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz hat ergeben, dass für den betreffenden Bereich der Chemnitzer Straße keine gegenüber der Verkehrsmengenkarte 2014 höhere Belastung für 2030 angenommen wird.



Gemäß dem „Gutachten über die verkehrliche Erschließung“ vom 06.12.2018 können die neu entstehenden Verkehre und Verkehrsbeziehungen über das bestehende untergeordnete Straßennetz abgewickelt werden. Nur am Knotenpunkt Chemnitzer Straße/Heerstraße ist eine eingeschränkte Leitungsfähigkeit für den Planfall zu verzeichnen, die jedoch bereits im Bestand vorhanden ist. Hier würde eine Signalisierung für eine verbesserte Durchlässigkeit sorgen.

Die Untersuchung beinhaltet auch den sicheren Weg von der Ulmen-Grundschule zur geplanten Sporthalle. Für die Grundschüler wird die Lage der Sporthalle im Sinne der Verkehrssicherheit als ausreichend bewertet. Zur Erreichung der Sporthalle sind für die Grundschüler der Ulmen-Grundschule untergeordnete Straßen zu überqueren. Auf Grund des höheren Verkehrsaufkommens und unter Beachtung der Nutzung durch besonders schutzwürdige Personen ist eine Überquerungshilfe auf der Bergedorfer Straße in Betracht zu ziehen. Mit der zu erwartenden gesteigerten Nutzungsintensität in der Waldstraße und der Fichtenstraße durch schutzbedürftige Personen wird das Anlegen geschützter Bereiche z.B. in Form von Gehwegen oder als Teil eines verkehrsberuhigten Bereichs vorgeschlagen.

Im Bestand verläuft die Anbindung der Waldstraße an die Heerstraße über eine schwer einsehbare Kurve. Im Zuge der zunehmenden Nutzung durch schutzbedürftige Personen wird die Begradigung der Waldstraße empfohlen, um keine neue Problemstelle zu schaffen.

### **Schalltechnisches Gutachten**

Die Auswirkungen der Sporthallennutzung, auf die sensible Nachbarnutzung und die durch das Verkehrsgutachten ermittelten Verkehrsmengen wurden mit einem schalltechnischen Gutachten untersucht. und mit dem „Schalltechnischen Bericht Nr. 418046-01.01“ durch die Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH vom 12.12.2018 dokumentiert.

Die Nutzung der Sporthalle für den Schulsport stellt eine sozialadäquate Nutzung dar. Da Sporthallen grundsätzlich auch für den Vereins- und Freizeitsport genutzt werden sollen, wurden die Geräuschemissionen prognostiziert und nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) beurteilt.

Die schalltechnische Beurteilung geht von einem Szenario aus, das an der Obergrenze des zu Erwartenden für vergleichbare Sporthallen liegt und nahm eine Lage für die Sporthalle an.

Außerhalb der Zeiten, die für den Schulsport reserviert sind, d.h. montags bis freitags am späteren Nachmittag und frühen Abend nach 16 Uhr sowie an Wochenenden und an Feiertagen, kann die Sporthalle konform zu den Anforderungen der 18. BImSchV für den Vereinssport genutzt werden, wenn diese Nutzung zu Beginn der Nachtzeit um 22 Uhr beendet ist. Besondere Anforderungen an die bauliche Gestaltung der Halle, wie beispielsweise die Verwendung von Außenbauteilen mit erhöhter Schalldämmung oder der Verzicht auf eine natürliche Be- und Entlüftung über Fassaden und/oder Dachöffnungen, bestehen nicht.

Aus den vorhabenbedingten Veränderungen der Verkehrslärmsituation leitet sich weder nach der 18. BImSchV noch nach dem Berliner Leitfaden 2017 Handlungsbedarf ab.

Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärmmissionen sind aus fachgutachterlicher Sicht vor dem Hintergrund des Gebots der planerischen Zurückhaltung entbehrlich. Alle diesbezüglichen Vorkehrungen können auf der Ebene der Planverwirklichung getroffen werden.

### **Regenwassergutachten**

Für die Möglichkeit der Regenwasserversickerung im Plangebiet war eine gutachterliche Untersuchung erforderlich. Das „Fachgutachten Regenwasser“ vom 02.12.2019 des Ingenieurbüro Obermeyer stellt zusammenfassend fest, dass im Plangebiet nur die Grundstücke an der Chemnitzer Straße an die Regenwasserkanalisation angeschlossen sind, weil nur innerhalb der Chemnitzer Straße ein Regenwasserkanal vorhanden ist. Im übrigen Plangebiet wird überschüssiges Niederschlagswasser vor Ort versickert. Auf Grund der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III A sind Versickerungsanlagen genehmigungspflichtig und müssen einen ausreichenden Abstand von der Sohle der Anlage zu dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand aufweisen. Deshalb stellt die Versickerung über Mulden aus Sicht des Gutachters die optimale Lösung dar.

Durch die geplante geringe Versiegelung im Plangebiet sind ausreichend Flächen für den Bau von Mulden zur Regenwasserversickerung vorhanden. Auch für die neu anzulegende Straße und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind beim Bau entsprechende Maßnahmen für die Regenwasserversickerung möglich.

### **4. Entwicklung der Planungsüberlegung**

Der Siedlungsbereich Kaulsdorf-Süd ist geprägt von sowohl intensiv genutzten wie mit hohem Freiflächenanteil ausgestatteten Wohngrundstücken. Andere Nutzungen blieben eingestreut und stellen oft Störungen der Struktur des Gebietes dar. In den 90er Jahren setzte eine neue Welle der Errichtung von Wohngebäuden ein. Die landschaftliche Prägung des Plangebietes konnte bewahrt werden, ist jedoch bei einer zu starken Verdichtung der Bebauung gefährdet.

Mit dem Grundstück Bergedorfer Straße 59 befindet sich eine ursprünglich gewerblich genutzte und seit mehreren Jahren brachliegende Fläche von erheblicher Größe innerhalb des Ortsteiles Kaulsdorf. Gleichzeitig bestand das Ziel eine Kita von ca. 2.000 m<sup>2</sup> und einen Feuerwehrstandort von rund 1.000 m<sup>2</sup> auf dem brachgefallenen, landeseigenen Grundstück einzuordnen.

Durch das Bezirksamt wurde im Jahre 2001 die Erarbeitung eines Konzeptes für einen Bebauungsplanentwurf zur städtebaulichen Neuordnung des Quartiers unter Berücksichtigung vorhandener baulicher Strukturen beauftragt. Es wurden die Mängel der vorhandenen städtebaulichen Situation analysiert und Entwicklungspotenziale innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Hierzu wurden zwei Varianten erarbeitet. Daraus wurden die folgenden Thesen zum städtebaulichen Leitbild für das Plangebiet abgeleitet:

- (1) Die sichtbare Entwicklung des Gebietes zum Wohnen als dominierende Funktion entspricht seinen inneren und äußeren Potenzialen und ist weiterzuführen.
- (2) Entlang der Chemnitzer Straße ist eine gewerbliche Nutzung in der Mischung mit dem Wohnen anzustreben. Nur eine aus dem direkten Umfeld resultierende Gewerbeentwicklung ist denkbar.
- (3) Ein wichtiger Vorteil des Plangebiets besteht in der Möglichkeit allmählichen Wachsens unter der Voraussetzung behutsamer Eingriffe und der Wahrung der kleinteiligen Struktur und ihrer partiellen Wiederherstellung.
- (4) Die entstandene Vielfalt im Privaten ist durch Einheitlichkeit im öffentlichen Raum zu ordnen.
- (5) Eine Standortprofilierung ist in erster Linie durch die Vorhaben der privaten Bauherren bzw. durch die Bauleistungen des Bezirks im Straßenraum zu erreichen.

Variante 1 des Konzeptes sah eine verkehrliche Verbindung zwischen der Waldstraße und Fichtenstraße parallel zur Bergedorfer Straße vor, so dass die Gemeinbedarfsflächen unmittelbar an der Heerstraße auf dem landeseigenen Grundstück angeordnet wurden. Eine beabsichtigte Grünverbindung wurde über eine neuanzulegende Privatstraße geführt. Die vorhandenen Strukturen blieben entlang der Chemnitzer Straße erhalten. Die auf der Gewerbebrache angedachte Wohnnutzung sahen eine für das Siedlungsgebiet typische Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern vor.

Variante 2 unterscheidet sich im Wesentlichen durch die Führung der zukünftigen Straßenverkehrsflächen und die Führung des Grünzuges. Variante 2 sah eine gradlinige Verlängerung der Waldstraße bis zur Heerstraße vor. Für die Führung der Grünverbindung wurde ein landeseigenes Grundstück unter Berücksichtigung des vorhandenen, prägenden Baumbestandes genutzt. Die Gemeinbedarfsflächen wurden durch die Fichtenstraße und die Waldstraße erschlossen, was auf Grund des günstigeren Zuschnitts zu einer Flächenreduzierung führte.

Die Variante 2 stellte unter Berücksichtigung der Erschließung, der Einordnung der Gemeinbedarfseinrichtungen und der Einbindung des vorhandenen prägenden Baumbestandes in die Grünverbindung die Vorzugsvariante dar.

In den folgenden Jahren verzichtete die Feuerwehr auf die Errichtung einer Feuerwache am Standort, weil eine andere Lösung für den Ortsteil gefunden wurde.

## **II. Planinhalt und Abwägung**

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

Der Bebauungsplan dient der Sicherung von Gemeinbedarfsstandorten für die Kita und die Schulsporthalle auf dem brachliegenden Grundstück im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin und deren gebietsverträgliche Einordnung und Erschließung innerhalb des überwiegend durch individuellen Wohnungsbau geprägten Kaulsdorf-Süd.

Die für die Siedlungsgebiete typischen städtebaulichen Strukturen sollen erhalten werden. Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch eine starke Durchgrünung mit einheimischen Obstbaumgehölzen, sowohl Nutz- als auch Zierhölzern gekennzeichnet. Deshalb gilt es den Charakter als landschaftlich geprägter Raum mit einem erhöhten Grünanteil, geringen Dichtewerten und die Verknüpfungen zu den Landschaftsräumen und dem Wasserwerk im Sinne von FNP, LaPro und StEP Klima zu erhalten.

Die Chemnitzer Straße ist durch Erhöhung der Dichtewerte und die Berücksichtigung der gewerblichen Nutzungen zu stärken. Dabei ist die bestehende Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung entlang der Chemnitzer Straße zu erhalten. In diesem Abschnitt haben sich gewerbliche Nutzungen etabliert, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen. Mit der gewählten Festsetzung eines Mischgebietes soll die ebenfalls vorhandene Wohnnutzung gesichert und gleichzeitig die einseitige Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen verhindert werden, weil die ausschließliche Einordnung gewerblicher Nutzungen potenzielle Konflikte hinsichtlich der überwiegend angrenzenden Wohnnutzungen in sich bergen. Eine verdichtete Bebauung entlang der Chemnitzer Straße unterstützt ebenfalls das Ziel ein differenziertes Wohnungsangebot in Kaulsdorf zu ermöglichen.

Gemäß den Zielen des bezirklichen Zentrenkonzeptes sind die zulässigen Einzelhandelsnutzungen in dem etablierten Nahversorgungsstandort zu definieren.

Die vorhandene öffentliche Erschließung ist den sich aus den Zielen ableitenden zukünftigen Anforderungen anzupassen.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der FNP stellt für den Bereich zwischen Chemnitzer Straße, Heerstraße, Waldstraße und Bergedorfer Straße eine gemischte Baufläche M2 dar. Im M2 soll vorwiegend Mischgebietscharakter mit mittlerer Dichte entwickelt werden. Innerhalb dieser Fläche sollen entlang der Chemnitzer Straße ein Mischgebiet, rückwärtig ein allgemeines Wohngebiet und die Gemeinbedarfsflächen im Bebauungsplan eingeordnet werden. Gemäß den Entwicklungsgrundsätzen zum FNP ist im Regelfall aus der gemischten Baufläche M2 ein Mischgebiet entwickelbar. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 können auf den Bauflächen des FNP auch andere Baugebiete bzw. Flächen kleiner drei Hektar sowie mit lokalem Bezug entwickelt werden. Das beabsichtigte allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsflächen sind zusammen unter zwei ha groß und von örtlicher Bedeutung. Der Charakter der im FNP dargestellten Flächennutzung wird durch die beabsichtigten Festsetzungen gewahrt.

Für den Teilbereich zwischen Heerstraße, Eschenstraße, Eichhornstraße, Birkenstraße, Bergedorfer Straße und Waldstraße gibt der FNP eine Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) mit landschaftlicher Prägung vor. Dem folgt der Bebauungsplan durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit baulichen Nutzungsmaßen mit Obergrenzen der GRZ von 0,2 und der GFZ von 0,4 und einer abweichenden Bauweise, die bei offener Bauweise eine Längenbeschränkung von 15 m beinhaltet.

Des Weiteren erfolgte die Darstellung des Wasserschutzgebietes, die im Bebauungsplan eingestellt und auf die mit geringen Nutzungsmaßen reagiert wurde.

Die geplanten Ziele des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Zur Wahrung der gewachsenen Nutzungsstruktur und der daraus resultierenden Gebietscharakteristik soll der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die mit der Festsetzung WA belegten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden und versorgenden Funktionen. Einschränkungen der nach § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind städtebaulich nicht erforderlich. Durch die Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und der Entfernung zu den zu schützenden zentralen Versorgungsbereichen sind im allgemeinen Wohngebiet keine Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung gemäß bezirklichem Zentrenkonzept erforderlich. Nach § 4 BauNVO sind Läden zur Versorgung des Gebietes zulässig, die den etablierten Nahversorgungsstandort stärken und die Grundversorgung im fußläufigen Einzugsbereich ergänzen können.

Die Art der Nutzung ist aus dem FNP entwickelbar.

## Mischgebiet

Der Bereich parallel zur Chemnitzer Straße bis zur Fichtenstraße soll entsprechend dem Bestand, der sich sowohl aus Wohngebäuden als auch aus gewerblich genutzten Grundstücken zusammensetzt, als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt werden. Das Mischgebiet dient sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Neben der Bestandsvorprägung ist dieser Bereich des Plangebietes, auch durch seine sehr gute Verkehrserschließung für das Mischgebiet geeignet. Die Chemnitzer Straße fungiert als örtliche Straßenverbindung und stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung innerhalb des Siedlungsgebietes Kaulsdorf mit Anschluss an die Bundesstraße 1/5 dar. Auf Grund der damit verbundenen Lärmvorbelastung nimmt die Festsetzung des Mischgebietes im Sinne des lärmrobusten Städtebaus eine Abstufung unterschiedlich störanfälliger Nutzungen zur Lärmquelle hin, vor.

Im Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, weshalb auf der Grundlage des bezirklichen Zentrenkonzeptes unter Betrachtung der verschiedenen Sortimente und des Bestandes entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in den jeweiligen Baugebieten ansonsten allgemein zulässig sind, (bzw. nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind), nicht zugelassen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe schließen zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente ein. Gemäß bezirklichem Zentrenkonzept handelt es sich bei dem mit dem Mischgebiet überplanten Bereich um einen etablierten Nahversorgungsstandort also um einen Vorrangstandort zur Stärkung der Grundversorgung, der jedoch nicht dem besonderen Schutz von zentralen Versorgungsstandorten unterliegt (weitere Ausführungen zum bezirklichen Einzelhandelskonzept unter I.3.7 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen) Deshalb sollen nahversorgungsrelevante Sortimente als Teil der zentrenrelevanten Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente allgemein zulässig sein.

Die übrigen zentrenrelevanten Sortimente sollen dagegen im Mischgebiet nicht allgemein zulässig sein, weil sie gemäß bezirklichem Zentrenkonzept zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in diese gelenkt werden sollen. Da die übrigen zentrenrelevanten Sortimente jedoch häufig als Randsortimente in den nahversorgenden Einzelhandelsbetrieben mit angeboten werden, sollen die übrigen zentrenrelevanten Sortimente auf 10 % beschränkt werden.

Für die Definition bzw. die Abgrenzung der unterschiedlichen Sortimente sowie der Kern- und Randsortimente sind die Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel 2020) mit ihren Anlagen anzuwenden. Die AV Zentren und Einzelhandel wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 3 vom 17. Januar 2020 bekannt gemacht. Ein Auszug der AV Zentren und Einzelhandel 2020 aus Anhang I zu den Sortimenten sind dem Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

1. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig. Die übrigen zentrenrelevanten Sortimente sind nur als Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig. Die Definition der Sortimente ist der „Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente“ im Anhang I der AV Zentren und Einzelhandel 2020 zu entnehmen.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO

Der vorhandene Aldi-Markt ist Bestandteil des im bezirklichen Zentrenkonzeptes gekennzeichneten etablierten Nahversorgungstandortes entlang der Chemnitzer Straße und bleibt durch die vorgenommene Gebietsausweisung als Mischgebiet und die Einschränkung der Sortimente weiterhin allgemein zulässig.

Für den ebenfalls zulässigen Annexhandel (Verkauf von am Standort hergestellten Waren an letzte Verbraucher) ist bezüglich der Sortimente hier auf Grund der geringen Größe des zur Verfügung stehenden gewerblich zu nutzenden Bereichs und der sich daraus ableitenden Auswirkungen keine gesonderte Festsetzung erforderlich.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes ist durch die vorgenommene Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben und darunter nur von Teil-Sortimenten gewahrt, weil das Nutzungsspektrum des Mischgebietes nicht weiter eingeschränkt wird.

### **Gemeinbedarfsnutzungen**

Für die Ulmen-Grundschule im Ortsteil Kaulsdorf besteht dringender Bedarf für eine Sporthalle. Auf dem Grundstück der Grundschule sind die Flächen ausgeschöpft, so dass im Umfeld der Grundschule Flächen hinsichtlich ihrer Größe und Geeignetheit geprüft wurden. Mit dem Grundstück Bergedorfer Straße 59, das sich im Eigentum der Liegenschaftsfonds Berlin befindet, ist ein ausreichend großes Grundstück in ca. 550 m Entfernung zur Grundschule vorhanden.

Deshalb soll hier eine Teilfläche des Grundstücks als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle festgesetzt werden. Die aus der Schulsportnutzung resultierenden Lärmbelastungen sind als sozialadäquat anzusehen, so dass in Bezug auf die benachbarte Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen dafür nicht erforderlich sind.

Mit der Festsetzung der Sporthalle wird im Sinne der Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten von Infrastrukturf lächen auch eine Freizeitnutzung ermöglicht, so dass die Auswirkungen auf die angrenzende Wohn- und Kitanutzung zu betrachten sind. Hierzu wurde, wie unter I.3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ausgeführt, eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Einordnung und Nutzung einer Sporthalle auch für die Vereins- und Freizeitnutzung auf dem Grundstück Bergedorfer Straße 59 mit der Umgebungsnutzung vereinbar ist.

Gemäß dem Sozialen Infrastrukturkonzept (SIKo) des Bezirkes ist für den langfristig zu sichernden Bedarf eine Kita vorzusehen. Dafür wurde auf einer Teilfläche des Grundstücks Bergedorfer Straße 59 ausgerichtet zur Fichtenstraße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita eingeordnet. Die Bereitstellung eines derartigen Angebotes trägt zur Sicherung der Wohnqualität durch die Vorhaltung von Gemeinbedarfsangeboten in Wohnortnähe bei.

Die Fläche für die Kita wurde während des Verfahrens angepasst, um den Anforderungen an die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und den Erhalt des Naturdenkmals in unmittelbarer Nachbarschaft folgen zu können.

### **Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen die vorhandenen öffentlichen Straßen. Bereits das städtebauliche Konzept sah für die Waldstraße eine über die Gewerbebrache (Bergedorfer Straße 59) führende geradlinige Anbindung an die Heerstraße vor. Auch mit der nunmehr verfolgten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle soll an dieser geradlinigen Anbindung an die Heerstraße festgehalten werden, weil damit auch mit der zu erwartenden stärkeren Nutzung der Waldstraße dem Sicherheitsaspekt besser Rechnung getragen werden kann (weitere Ausführungen dazu unter I.3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung).



Zusätzlich wurde in der als Sackgasse ausgebildeten Fichtenstraße eine Stichstraße für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge eingeordnet. Dies war auf der Fläche der Kita erforderlich, weil es am Ende der Fichtenstraße ein Naturdenkmal zu schützen galt und zusätzlich eine Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen vermieden werden konnte.

Der vorhandene und geplante Straßenraum kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrssicherheit bewältigen. Bei der Abgrenzung der Straßen werden die Anforderungen für die erforderliche Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr einschließlich des ruhenden Verkehrs, die gestalterischen (z.B. für Reinigung durch BSR) und ökologischen Belange sowie die Erfordernisse nach einer möglichst kostensparenden Erschließung berücksichtigt.

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Die Anforderungen seitens der BSR hinsichtlich der Gestaltung von Fahrbahnen oder Gehwegen für eine erleichterte Reinigung, der BWB und der Wasserbehörde hinsichtlich der dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers bzw. eines Fußgängerüberweges über die Bergedorfer Straße für den sicheren Weg zwischen Schule und Sporthalle sind gegeben. Dies beruht auf der im Bebauungsplan nicht vorgenommenen Einteilung der Straßenverkehrsfläche. Durch die nachfolgende textliche Festsetzung wird dies zusätzlich klargestellt:

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die zukünftige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ soll die fußläufige Verbindung zusätzlich zum bestehenden Straßennetz ergänzen. Die Verbindung zwischen der Chemnitzer Straße und Heerstraße dient kürzeren Wegen zwischen dem etablierten Nahversorgungsstandort und den Gemeinbedarfsflächen sowie der umgebenden Wohnnutzung. Neben einer verbesserten Erreichbarkeit und kurzen Wegen kann dies auch der im LaPro dargestellten linearen Verbindung zu den nördlich angrenzenden Grünräumen dienen.

Zur Erhöhung der Gestaltungsqualität und im Sinne der Vermeidung von Angsträumen wird die Wegeverbindung durch entsprechende Festsetzungen ergänzt, so dass die wegbegleitenden Baugebietsflächen von jeglicher Bebauung, also auch von Nebenanlagen und Garagen sowie Stellplätzen freigehalten werden (vgl. nachfolgende Abschnitte).

Eine Führung von Fuß- und Radweg innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist auf Grund der geringen Breite des Weges einschließlich der nötigen Beleuchtung und Entwässerung nicht umsetzbar. Deshalb wurde im Verfahren auf den Planeintrag Radweg für die Zweckbestimmung verzichtet. Das Regenwasserkonzept belegt, dass eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung der Wegeverbindung trotz der geringen Breite und mit Unterbrechung für die Beleuchtung möglich ist.

Der Ausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann nur in Abhängigkeit von den Naturdenkmälern und unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände der Verordnung zum Schutz von Naturdenkmälern stattfinden. Von einem zeitnahen Ausbau ist nicht auszugehen, jedoch soll eine langfristige Sicherung der Wegeverbindung erfolgen. Durch die vorgenannte textliche Festsetzung wird für die Aufteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung klarstellend geregelt, dass diese mit dem Bebauungsplan nicht vorgenommen wird.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR), der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. der Geschossfläche (GF), der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe baulicher Anlagen. Die in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen werden nicht überschritten. Der Bebauungsplan beabsichtigt nicht die Einschränkung der gesetzlich möglichen Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl, so dass insbesondere zulässige gebietsversorgende Gewerbebetriebe diesen Spielraum im Sinne ihrer Funktionalität nutzen können.

#### Allgemeine Wohngebiete

Für die allgemeinen Wohngebiete soll unter Berücksichtigung der prägenden baulichen Strukturen und dem Erhalt der Durchgrünung im Sinne der Sicherung einer hohen Wohnqualität eine Grundflächenzahl GRZ = 0,2 und eine Geschossflächenzahl GFZ = 0,4 festgesetzt werden. Die GRZ von 0,2 bewahrt die landschaftliche Prägung und die dezentrale Regenwasserversickerung gemäß FNP, LaPro und berücksichtigt die Lage in der Wasserschutzzone. Sie dient zusammen mit den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen dazu, den durch Kleinteiligkeit mit hohem Grünanteil geprägten Ortsbildcharakter insbesondere im Übergang zu dem im Norden angrenzenden Landschaftsraum auch im Sinne des Artenschutzes zu erhalten.

#### Mischgebiet

Für die Mischgebietsflächen im Bebauungsplan sollen auf Grund ihrer Lage an der Chemnitzer Straße als Haupterschließungsstraße und ihrer Vorprägung die dargestellten Inhalte des Flächennutzungsplans einer gemischten Baufläche M2 aufgenommen werden. Damit verbunden sind auch höhere Nutzungsmaße als im übrigen Plangebiet. Es werden jedoch nicht die Höchstmaße für ein Mischgebiet aufgenommen, sondern abgeleitet aus der Umgebung und dem FNP, der für das M2 eine mittlere Dichte vorsieht, wird hier eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies trägt dem erhöhten Flächenbedarf infolge der Nutzung für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gewerbebetrieben Rechnung. Gemeinsam mit den aus der Umgebung ableitbaren drei Vollgeschossen eröffnet dies gegenüber der angrenzenden kleinteiligen Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet die Möglichkeit gemäß der vorzufindenden Struktur entlang der Chemnitzer Straße auch andere Wohnformen im Sinne der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums und der Bevölkerungsdurchmischung gemäß den Vorgaben des STEP Wohnen und des bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes zuzulassen.

#### Gemeinbedarfsnutzungen

Zur Sicherung der angestrebten Funktion für eine wohnortnahe Grundversorgung mit Kita-Plätzen wird für die Kita eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit zwei für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks aufgenommen. Damit wird der Lage innerhalb der umgebenden allgemeinen Wohngebiete und des dem Grundstück gegenüberliegenden Mischgebietes entsprochen.

Um Beeinträchtigungen der geplanten Sporthalle auf die Umgebungsnutzung weitestgehend auszuschließen, ist eine Maßbegrenzung in Form einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlage nötig. Die Grundfläche nimmt die durch die erweiterte Baukörperfestsetzung vorgenommene Abgrenzung auf. Da die Zahl der Vollgeschosse auf Grund der mit der Funktion einhergehenden Höhe kein geeignetes Mittel darstellt, soll ein absolutes Höchstmaß festgesetzt werden. Abgeleitet aus den Typenprojekten wird ein ca. 12 m über Gelände liegendes Höchstmaß festgesetzt, was einer Höhe von 50 m über NHN für die Oberkante der baulichen Anlage entspricht.

Die Festsetzung für die bauliche Ausnutzung der Gemeinbedarfsgrundstücke sichert eine größtmögliche Flexibilität für die angestrebte Funktion unter Beachtung der Störanfälligkeit der sensiblen Nachbarnutzung. Gleichzeitig ermöglicht die vorgenommene Grundfläche und

Grundflächenzahl die Sicherung unbebauter Grundstücksflächen für die Regenwasserversickerung und die typische Durchgrünung des Plangebietes im Übergang zum Landschaftsraum. Zudem unterstützt dies ebenfalls den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen im Sinne des Artenschutzes. Die vorgegebene Höhe lässt zudem ausreichend Möglichkeiten für z.B. eine Dachbegrünung und kann so einen Beitrag im Sinne des STEP Klima leisten.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 BauNVO definiert. Es entstehen großzügig überbaubare Grundstücksflächen auf den privaten Grundstücken, die eine flexible Bebauung ermöglichen. Dies liegt im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Planung, die einen angemessenen Handlungsspielraum für die bauliche Ausnutzung unter Berücksichtigung der Anforderungen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung der Grundstücke einräumt.

Die für die Siedlungsgebiete Mahlsdorf, Kaulsdorf und Biesdorf städtebaulich prägenden Vorgartenzonen werden mittels eines Abstandes von 5 m zwischen Straßenbegrenzungslinien und begleitenden Baugrenzen festgesetzt. Die Breite von 5 m unterstützt die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum, die nach LaPro gefordert wird. Gleichzeitig kann dies dem Artenschutz (Fledermäuse Bäume und Hecken) dienen. Zusätzlich stellt die Freihaltung von Bebauung entlang der Chemnitzer Straße ein Abstand zwischen baulicher Nutzung und Lärmquelle dar.

Eine Ausnahme bildet die Fußwegeverbindung zwischen der Chemnitzer Straße und der Heerstraße mit der im Nordosten weitergehenden Zurücksetzung der Baugrenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. In die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde die prägende Baumgruppe einschließlich Naturdenkmale auf den privaten Grundstücken einbezogen. Mit der Aufweitung um die Fuß- und Radwegeverbindung wird sowohl der beabsichtigten Funktion als auch der Grünverbindung zum Landschaftsraum mit ihren entsprechenden Auswirkungen für den Artenschutz entsprochen.

Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine Einschränkung der Lage des zukünftigen Sporthallengebäudes aus Lärmschutzgründen erforderlich. Für die Berechnungen der Auswirkungen des Vereins- und Freizeitsports in der Sporthalle auf die schutzwürdige Umgebung (siehe dazu I.3.8 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung) wurde die Lage der Sporthalle durch den Gutachter angenommen. Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärmmmissionen sind entbehrlich. Auf der Grundlage der angenommenen Lage der Sporthalle auf dem Grundstück und der sich daraus ableitenden Ergebnisse der Berechnungen ist eine Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen erforderlich. Über die Baugrenzen sollen unabhängig von der späteren konkreten Ausgestaltung und Ausrichtung der Sporthalle die nötigen Abstände zwischen Sporthalle und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet werden. Gemäß den weiteren Anforderungen an die Funktion der Sporthalle besteht auf der Stufe der Planverwirklichung mit der vorgenommenen erweiterten Baukörperausweisung die Möglichkeit über die künftige Ausrichtung innerhalb des so gesetzten Rahmens auch unter Berücksichtigung von z.B. ökologischen, klimatischen und energetischen Anforderungen zu entscheiden.

Zur Sicherung der mit den festgesetzten Baugrenzen verfolgten Ziele sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen werden. Dies entspricht dem Gestaltungsprinzip im Sinne eines vorstädtischen, durchgrünten Siedlungscharakters und sichert die im Siedlungsgebiet vorherrschenden und zusammenhängenden Vorgartenbereiche als ortsbildprägendes Gestaltungselement. Die Aufnahme von Hecken und typischen Bepflanzungen trägt neben dem Erhalt der biotischen Vielfalt auch dazu bei klimawirksame Strukturen und eine bessere Durchlüftung zu schaffen.

Die Möglichkeit der Einordnung der ausgeschlossenen Anlagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dort auch in den seitlichen Abstandsflächen, die nach Bauordnungsrecht zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze einzuhalten sind, gegeben. Für das Sporthallengrundstück stellt dies gemeinsam mit der überbaubaren Grundstücksfläche eine Einschränkung in der baulichen Nutzung des Grundstücks dar, die hinsichtlich der Störanfälligkeit der sensiblen Nachbarnutzung jedoch erforderlich ist.

Die Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, werden neben gestalterischen Gründen, insbesondere zum Schutz der Naturdenkmale für sinnvoll erachtet. Auch wird damit, eine dicht an der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ errichtete Bebauung und so unübersichtliche „Angsträume“ vermieden, durch die das Sicherheitsgefühl eingeschränkt werden könnte.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig.

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

Für den durch eine Mischung von Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen entlang der Chemnitzer Straße geprägten und für ein Mischgebiet geplanten Bereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies sichert gemäß Bestand und der Eigenart der näheren Umgebung, dass nach Bauordnung Berlin nicht an die seitlichen Grenzen gebaut werden darf. Gleichzeitig sind Baukörperlängen bis zu 50 m zulässig, die der Funktion des Mischgebietes gerecht werden und zusätzlich eine gewisse Abschirmung zur Chemnitzer Straße bewirken können.

Für die Gemeinbedarfseinrichtungen ist keine Festsetzung einer Bauweise auch unter Beachtung der Funktionalität erforderlich. Auf Grund der Nutzungsabgrenzung verbunden mit den Baugrenzen, dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und dem Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen hinreichende Beschränkungen für die Bebaubarkeit der Gemeinbedarfsstandorte vor.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs soll der typischen Prägung und dem Übergang zum Landschaftsraum folgend durch eine kleinteilige Bebauung gekennzeichnet sein. Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände eine Länge von maximal 15 m nicht überschreiten. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ist es möglich eine Bebauung zu errichten, die sich an den offenen, kleinteiligen und den Ortsteil Kaulsdorf prägenden Strukturen orientiert. Nach der hier festgesetzten abweichenden Bauweise können beispielsweise Einzel- und Doppelhäuser unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände mit einer maximalen Baukörperlänge von 15 m errichtet werden. Diese Festsetzung dient damit der Weiterentwicklung der für das Siedlungsgebiet typischen städtebaulichen Strukturen.

3. Im allgemeinen Wohngebiet darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude 15 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

### 3.4 Lärmschutz

Der Schutz vor Lärmimmissionen ist eine der vorrangigen Aufgaben zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Für das Plangebiet ist als bestehende Lärmquelle im Westen die Chemnitzer Straße zu beachten. Bereits im Bestand weist die Chemnitzer Straße

Wohnnutzungen und im zu überplanenden Abschnitt daneben auch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen auf. Unter Berücksichtigung des bestehenden baulichen Nutzungsrechtes, der Grundstücksstruktur und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist ein ausreichender Abstand zur Lärmquelle gemäß dem Trennungsgrundsatz im Plangebiet nicht realisierbar.

Zur Zonierung wurde ein Mischgebiet, also eine lärmrobustere Nutzungsart für den an der Chemnitzer Straße gelegenen Teil des Plangebietes gewählt. Diese Nutzungsart berücksichtigt neben der Bestandsnutzung und der Vorbelastung durch Verkehrslärm auch die angrenzende überwiegend wohngebietstypische Nutzung, die im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet bzw. Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden.

Gemäß den Angaben der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sind für den betreffenden Bereich der Chemnitzer Straße keine gegenüber der Verkehrsmengenkarte 2014 höheren Belastungen für die Verkehrsprognose 2030 anzunehmen. Auf der Grundlage der vorgenommenen Verkehrsprognose für den Planfall und der daraus abgeleiteten Beurteilungspegel (siehe Ausführungen im Punkt I.3.8 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung) für die Chemnitzer Straße sind tags 60 - 65 dB(A) und nachts 55 - 60 dB(A) für die Baugrundstücke entlang der Chemnitzer Straße zu verzeichnen. Für das allgemeine Wohngebiet bzw. die Gemeinbedarfsflächen konnten bedingt durch die größere Entfernung zur Lärmquelle Werte von tags 50 - 55 dB(A) und überwiegend 40 - 45 dB(A) nachts ermittelt werden.

Für die Beurteilung der abgeleiteten Werte wird die DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) zu Grunde gelegt. Für die Bauleitplanung stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 die erwünschten Zielwerte dar. Für Mischgebiete werden Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) vorgegeben. Für die Gemeinbedarfsflächen, die regelmäßig nur am Tag genutzt werden, sind ebenfalls die Werte für allgemeine Wohngebiete jedoch nur die Werte für den Tag heranzuziehen.

Die ermittelten Werte für das allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfseinrichtungen entsprechen nahezu den Orientierungswerten. Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet nur für die überbaubaren Grundstücksflächen der am nächsten gelegenen Grundstücke zur Chemnitzer Straße, kann durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung ausgeglichen werden. Die Schutzbedürftigkeit der Außenwohnbereiche beschränkt sich auf die üblichen Nutzungszeiten am Tag und führt zu einer angemessenen Nutzbarkeit im allgemeinen Wohngebiet und den Gemeinbedarfsflächen.

Mit den Beurteilungspegeln im Mischgebiet werden die Orientierungswerte um bis zu 5 dB tags und bis zu 10 dB nachts an der Baugrenze zur Chemnitzer Straße deutlich überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird mit den für das Mischgebiet und dort für die an der Baugrenze also am dichtesten an der Lärmquelle ermittelten Beurteilungspegeln nachts erreicht und tags der Schwellenwert der 2.Stufe der Lärmaktionsplanung von 65 dB(A) erreicht.

Es sind somit aktive Schallschutzmaßnahmen für das Mischgebiet im Bebauungsplan zu prüfen. Eine Lärminderungsmaßnahme direkt an der Lärmquelle könnte z.B. der Einbau lärmärmerer Fahrbahnbeläge sein, die jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Eine weitere Möglichkeit des aktiven Lärmschutzes stellt die Errichtung einer Lärmschutzwand dar, die aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht gezogen wird. Auf Grund des Erhalts des siedlungstypisch kleinteiligen Ortsbilds ist eine Lärmschutzwand ebenso ausgeschlossen, wie auch eine geschlossene Blockstruktur oder Bauweise. Zudem lässt die vorzufindende Grundstücksstruktur aus Erschließungsgründen keine Lärmschutzwand zu. Auch die für die Wirkungsweise der geschlossenen Blockstruktur oder

Bauweise nötige Realisierung scheitert an der Grundstücks- und Eigentümerstruktur und dem bestehenden baulichen Nutzungsrecht. Im Ergebnis der Abwägung können aktive Schallschutzmaßnahmen, die sich lärmindernd auswirken würden, nicht in den Bebauungsplan eingestellt werden.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Der Schutz von Innenräumen ist durch eine entsprechende Dämmung der Außenbauteile von Gebäuden möglich. Da sich der benötigte bauliche Schallschutz nicht bereits auf Grund anderer gesetzlich vorgeschriebener Maßnahmen zur Wärmedämmung (z. B. Energieeinsparverordnung) ergibt, ist entlang der Chemnitzer Straße eine Festsetzung zum baulichen Schallschutz erforderlich. Die Aufnahme der textlichen Festsetzung sichert auf den verkehrslärmbelasteten Grundstücken entlang der Chemnitzer Straße für die Errichtung bzw. Änderung von Wohnräumen die Einhaltung eines Beurteilungspegels in Innenräumen von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts. Zur Ermittlung des resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßes dient die Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Damit werden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz über die Vorgabe eines zu erreichenden Innenraumpegels festgesetzt. Die Außenwohnbereiche können auf der lärmabgewandten Seite eingeordnet werden und so eine angemessene Aufenthaltsqualität gewährleisten.

5. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Chemnitzer Straße resultierende bewertete Schalldämmmaße ( $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
  - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
  - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
  - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumennicht überschritten wird.

Die Bestimmung der  $\text{erf.}R'_{w,\text{res}}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag  $L_{T}$  und für die Nacht  $L_{N}$  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

Da die mit der textlichen Festsetzung zum baulichen Schallschutz vorgegebenen Maßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind sowie die ermittelten Werte insbesondere nachts an der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen, 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, wurde deshalb zusätzlich eine sog. „Grundrissbindung“ vorgesehen. Danach sind Wohnungen so anzuordnen, dass eine Mindestanzahl Aufenthaltsräume zur schallabgewandten Seite - dem Blockinnenbereich - ausgerichtet werden.

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 (z.B. Küchen und Bäder) sowie Räume, die keine Aufenthaltsräume sind (z. B. Flure, Treppenhäuser) werden von dieser Festsetzung nicht erfasst. Da die nicht als schützenswert eingestuft Räume nicht zum dauerhaften



Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, können sie uneingeschränkt der Lärmquelle zugewandt sein.

Mittels 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 entlang der lärmverursachenden Chemnitzer Straße werden die beeinträchtigten Bereiche an der Lärmquelle in denen Wohnungen allgemein zulässig sind erfasst.

4. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Chemnitzer Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster 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

### 3.5 Grünfestsetzungen

Der Erhalt der prägenden Grünstrukturen, von naturhaushaltswirksamen Flächen und die Weiterentwicklung des obstbaumgeprägten Siedlungsgebietes sind in Übereinstimmung mit dem LaPro und dem FNP elementare Ziele des Bebauungsplanes. Die Grünfestsetzungen sollen in erster Linie erhaltenden und schützenden Charakter haben, um die Qualität des Gebietes als durchgrünter Wohnstandort insbesondere auch im Übergang zu den nördlich angrenzenden Waldgebieten langfristig zu sichern, das typische Landschaftsbild zu erhalten und die Ziele des StEP Klima unterstützen.

In Umsetzung dieser Ziele ist es erforderlich, die vorhandenen Obstbäume weitestgehend zu erhalten und Pflanzungen vorzunehmen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität anzurechnen. Die großzügigen Bauflächenausweisungen und die Anrechnung vorhandener Bäume unterstützen deren Erhalt auch bei Neubebauungen. Dementsprechend wurde eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6. Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Entstehen innerhalb des Plangebietes größere zusammenhängende Stellplatzanlagen, so sind diese zur besseren städtebaulichen Einfügung und der landschaftlichen Prägung zu begrünen und zu gliedern. Dies trägt auch zur Verschattung und der Staubbildung also der Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Festsetzung des Mindeststammumfangs von 18 – 20 cm sichert die zeitnahe Erreichung dieser Qualität und die damit verbundene Funktion.

7. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m<sup>2</sup> herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 a) BauGB

Für die zur Pflanzung empfohlenen Bäume beider textlichen Festsetzungen ist dem Anhang eine Pflanzliste beigefügt und auf dem Plandokument ist ein Hinweis bezüglich der anzuwendenden Pflanzliste vermerkt.

### **3.6 Nachrichtliche Übernahmen**

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen zwei Naturdenkmale auf den Grundstücken Chemnitzer Straße 177 und Fichtenstraße 20 wurden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Diese Bäume haben als Naturdenkmale einen Schutzstatus, der über die nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume hinausgeht.

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

### **4.1 Umweltbelange**

#### **Wasser**

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet. Der Bebauungsplan schafft in Bezug auf das Nutzungsmaß keine weitergehenden Möglichkeiten als es nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone III A für das Wasserwerk Kaulsdorf. Die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung sind unabhängig vom Bebauungsplan einzuhalten, weshalb eine textliche Festsetzung zur Versiegelung von Kfz-Stell- und Verkehrsflächen nicht erforderlich ist. Zur frühzeitigen Information bei der Vorhabenplanung wurde die Begründung hinsichtlich der Beachtung der Schutzbestimmungen ergänzt.

Bei der Niederschlagsentwässerung auf den bereits überwiegend bebauten Grundstücken geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zum Maß der Nutzung, der offenen Bauweise und in Übereinstimmung mit dem LaPro von einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung aus.

Nur in der Chemnitzer Straße ist ein Regenwasserkanal vorhanden. Die in den Straßen des Plangebietes verlaufenden Schmutzwasserkanäle stehen nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz nicht für die Aufnahme von Regen- bzw. Niederschlagswasser zur Verfügung.

Es ist festzustellen, dass für den überwiegenden Teil des Plangebietes kein Anschluss an den Regenwasserkanal vorhanden ist und bereits im Bestand auf den Grundstücken überwiegend oberflächlich versickert werden muss. Zudem stehen weder ein Altlastenverdacht

noch die vorzufindenden sandigen Böden mit ihrer äußerst hohen Wasserdurchlässigkeit der oberflächigen Versickerung auf den Grundstücken entgegen.

Jedoch ist der zu erwartende höchste Grundwasserstand für die Planung von Versickerungsanlagen innerhalb der Schutzzone III A zu verwenden. Dieser zu erwartende höchste Grundwasserstand beträgt minimal 36,3 m und die Geländeoberkante minimal 37 m und begründet in Verbindung mit der Lage im Wasserschutzgebiet die Notwendigkeit einer Untersuchung zur Möglichkeit der Regenwasserversickerung im Plangebiet (weitere Ausführungen sind im Punkt I.3.8 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu entnehmen).

Das Gutachten belegt, dass durch die geplante geringe Versiegelung im Plangebiet ausreichend Flächen für den Bau von Mulden zur Regenwasserversickerung vorhanden sind. Auch für die zur Begradigung vorgesehene Waldstraße sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt ein entsprechender Nachweis vor. Dafür wurden vom Gutachter die im Bebauungsplan festzusetzenden Breiten der Straßenverkehrsflächen genutzt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden nicht durch den Bebauungsplan vorgenommen, so dass hierfür Annahmen für die Berechnung zu Grunde zu legen waren. Die konkrete Aufteilung und Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung findet im Rahmen eines späteren Ausbaus statt, dem eine sachgerechte Fachplanung vorausgeht.

Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Regenwasserversickerung sind nicht erforderlich.

## **Lärm**

Auf Grund der Lärmvorbelastung durch die Chemnitzer Straße stellt die Festsetzung des Mischgebietes mit den sich anschließenden allgemeinen Wohngebieten und Gemeinbedarfsnutzungen im Sinne des lärmrobusten Städtebaus eine Abstufung unterschiedlich störanfälliger Nutzungen zur Lärmquelle hin, dar.

Die Lärmvorbelastung auf der Chemnitzer Straße führte unter Zuhilfenahme der Prognosewerte und den daraus abgeleiteten und im schalltechnischen Gutachten ermittelten Belastungen zu notwendigen Festsetzungen. Entlang der Chemnitzer Straße sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzfestsetzungen erforderlich, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Aus der vorhabenbedingten Veränderung der Verkehrslärmsituation leitete sich kein Festsetzungsbedarf ab.

Bereits im Bestand handelt es sich entlang der Chemnitzer Straße um ein Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen, die zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtet. Mit dem vorgesehenen Mischgebiet tritt keine neue schutzwürdige Nutzung hinzu. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird durch die festgesetzte Art der Nutzung entlang der Chemnitzer Straße und den textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz in angemessener Weise auf die vorgegebene Situation, die durch die Märkte und die Tankstelle mitbestimmt wird, reagiert. Weitergehende gutachterliche Betrachtungen bezüglich der Tankstelle und der Lebensmittelmärkte innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes waren deshalb nicht erforderlich.

Im schalltechnischen Gutachten wurde die Abmessung der geplanten Sporthalle in zwei verschiedenen Ausrichtungen mit einem zugeordneten Standort auf dem Grundstück vorgenommen. Durch diese Annahmen kam der Gutachter zum Ergebnis, dass keine besonderen Anforderungen an die bauliche Gestaltung der Halle, wie beispielsweise die Verwendung von Außenbauteilen mit erhöhter Schalldämmung oder der Verzicht auf eine

natürliche Be- und Entlüftung über Fassaden und/oder Dachöffnungen bestehen. Im Bestand grenzen an das Sporthallengrundstück sensible Nutzungen, deshalb wurde im Bebauungsplan die Lage und Größe der Sporthalle abgeleitet aus dem schalltechnischen Gutachten durch Planeintrag bestimmt.

Für den Vereins- und Freizeitsport ist sicherzustellen, dass die Nutzung zu Beginn der Nachtzeit um 22 Uhr beendet ist. Dies kann durch Einflussnahme auf die Nutzungszeiten erfolgen. Für die Sporthalle konnte von weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß schalltechnischem Gutachten abgesehen werden.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

### **Mischgebiet**

Die Ziele des Bebauungsplanes wurden hinsichtlich des ursprünglich vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes entlang der Chemnitzer Straße innerhalb des Bebauungsplanverfahrens 10-15 überprüft. Es besteht ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen von Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen und Wohnen. Die Chemnitzer Straße ist eine Haupteinzelhandelsstraße innerhalb des Siedlungsgebietes, die angrenzenden Flächen sind verkehrlich sehr gut erschlossen. Im Sinne des bestehenden baulichen Nutzungsrechts und auch der gleichrangigen Entwicklung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung hat dieser Planbereich an der Chemnitzer Straße eine besondere Priorität. Zumal es sich bei den gewerblichen Nutzungen auch um Einzelhandelsnutzungen zur Grundversorgung im fußläufigen Einzugsbereich gemäß bezirklichem Zentrenkonzept handelt.

Entlang der Chemnitzer Straße wird auch in der Planung eine das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzung in der Mischung mit dem Wohnen bis zur Fichtenstraße angestrebt. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird das gleichzeitige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in der Art gesichert, dass potenzielle Konflikte auch langfristig vermieden werden können.

Durch die sich anschließenden allgemeinen Wohngebiete bzw. Gemeinbedarfsstandorte wurden zusätzlich die Nutzungsarten so einander zugeordnet, dass die weniger störanfälligen Nutzungen weiter entfernt von der stärker lärmbelasteten Chemnitzer Straße liegen. Auch auf die ursprünglich vorgesehene Festsetzung von reinen Wohngebieten wurde unter diesen Bedingungen verzichtet. Zumal die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten die Wohnruhe sichert und diese Nutzungsart auch den Bebauungsplänen jenseits der Chemnitzer Straße und in vergleichbaren Lagen des Siedlungsgebietes Biesdorf, Kaulsdorf, Mahlsdorf entspricht.

Für das Mischgebiet wird sowohl für die gewerbliche Nutzung als auch für die bereits entlang der Chemnitzer Straße vorzufindenden zwei- bis dreigeschossigen kompakteren Wohnhäuser höhere Nutzungsmaße vorgesehen. Dies begünstigt die Einordnung von neuen Wohnformen an der Chemnitzer Straße und in dem durch Einfamilienhausbebauung geprägten Siedlungsgebiet ebenso, wie auch eine der Funktion entsprechende bauliche Ausnutzung der Grundstücke für die gewerblichen Nutzungen.

### **Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan sichert einen ausreichend dimensionierten Straßenraum, der das zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigen kann. Die Aufteilung der Verkehrsfläche wird nicht durch den Bebauungsplan vorgenommen, so dass weitergehende Maßnahmen, wie z.B. die Einordnung eines Fußgängerüberweges oder die Ausbildung von Kreuzungspunkten mit späterer Lichtsignalisierung ermöglicht werden. Auf der Ebene der Ausführungsplanung sind die nötigen Maßnahmen, wie auch die ökologischen Belange und die Erfordernisse nach einer möglichst kostensparenden Erschließung zu berücksichtigen.

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sollten auf Flurstücken, die sich bereits im Fachvermögen des Straßenbaulastträgers bzw. teilweise auf der Brachfläche im Besitz des Liegenschaftsfonds Berlin befinden, eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert werden. Mit dieser Wegeverbindung sollte sowohl das Gemeinbedarfsgrundstück zusätzlich fußläufig erschlossen als auch der gemäß LaPro im Plangebiet dargestellten linearen Verbindung mit der Signatur Verbesserung und Neuanlage eines Grünzuges gefolgt werden. Ein Grünzug soll auf Grund der geringen Breite und der angrenzenden baulichen Nutzungsrechte nicht umgesetzt, sondern durch eine Wegeverbindung zu den nördlich angrenzenden Grünräumen gesichert werden. Diese Wegeverbindung wurde innerhalb des Verfahrens als Ziel aufgegeben, jedoch mit der zusätzlichen Aufnahme der Sporthalle und nochmaliger Prüfung des Baumbestandes wieder aufgenommen. Durch die Breite des zur Verfügung stehenden Grundstücksteils für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde auf den Planeintrag Radweg verzichtet. Hier waren die Anforderungen der nötigen Beleuchtung und an die dezentrale Niederschlagsentwässerung für den Fußweg auf den zur Verfügung stehenden Flächen nicht vereinbar mit der Einordnung eines Radwegs.

Zum Schutz des prägenden Baumbestandes wurde an der nordwestlichen Wegeverbindung die nicht überbaubare Grundstücksfläche durch die Zurücksetzung der Baugrenze aufgeweitet. Die Naturdenkmale wurden nochmals lagemäßig überprüft und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Naturdenkmale stehen auf privaten Grundstücken nördlich der zukünftigen Wegeverbindung. Der Ausbau der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann nur in Abhängigkeit von den Naturdenkmalen und unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände der Verordnung zum Schutz von Naturdenkmalen erfolgen.

Für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wurde in der Fichtenstraße ein Wendehammer erforderlich. Zum Schutz des Naturdenkmals am Ende der Fichtenstraße und um private Wohngrundstücke nicht in Anspruch nehmen zu müssen, wurde auf dem Gemeinbedarfsgrundstück Kita ein Stich zum Wenden eingeordnet. Die Einordnung der Stichstraße erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen.

### **III. Auswirkungen der Planung**

#### **1. Auswirkungen auf die Umwelt/Eingriffe in Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Eine Umweltprüfung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht durchgeführt. Dies entbindet nicht von der Pflicht nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind für eventuell vorhandene besonders geschützte Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprochen werden. Für das Grundstück Bergedorfer Straße 59 ist darüber hinaus eine ökologische Baubegleitung und ein Ersatzniststättenkonzept in den weiteren Planungsphasen erforderlich. Falls im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Arten durch Baumaßnahmen beseitigt werden, so sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen oder ggf. die nötigen Befreiungen einzuholen.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Einzelbäume, die auf Grund ihres Stammumfangs den Bestimmungen der Berliner Baumschutzverordnung oder als Naturdenkmal den dortigen Bestimmungen unterliegen. Ihr jeweiliger Schutzstatus bleibt durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unangetastet.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserwerks Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Darüber hinaus wurde mittels Gutachten der grundsätzliche Nachweis der möglichen Regenwasserversickerung erbracht.

## **2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die soziale Infrastruktur**

Abgeleitet aus dem sozialen Infrastrukturkonzept des Bezirks ist zur Versorgung von Kaulsdorf langfristig eine Kita für 100 Plätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu sichern. Zusätzlich kann durch die vorgehaltene Sporthalle die Stärkung des Grundschulstandortes erfolgen und zum Defizitabbau in der Versorgung mit Sporthallen beigetragen werden. Generell kann der darüber hinaus gehende Bedarf sozialer Infrastruktureinrichtungen auf den vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Standorten im Umfeld abgedeckt werden.

Innerhalb der Region Kaulsdorf ist auf Basis der aktuellen Monitoringergebnisse die Erweiterung der Franz-Carl-Achard-Grundschule vorgesehen. Der Schulträger prüft zusätzlich ob bauliche Interimslösungen zur zeitlichen Überbrückung des prognostizierten mittelfristigen Defizits von ca. 1,5 Zügen bzw. bis zur Nutzungsübergabe fertiggestellter Schulbauten (Neubau Grundschule Elsenstraße in der Grundschulplanungsregion Mahlsdorf) erforderlich und/oder inwiefern organisatorische Maßnahmen durchzuführen sind. Hierbei führt der bezirkliche Schulträger den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird nicht nur den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen, sondern auch ein Beitrag zur langfristigen Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen geleistet. Gleichzeitig trägt die Freizeitznutzung der Sporthalle durch die Bereitstellung von Bewegungsräumen in Wohnortnähe zu einem qualitativ vollen Wohnen bei. Zudem können Strukturen für die wohnortnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und gewerbliche Nutzungen erhalten werden.

Bedingt durch die Lärmbelastungen der Chemnitzer Straße werden in den Bebauungsplan schallschützende Festsetzungen aufgenommen, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. So sind in den betreffenden Bereichen entsprechende Maßnahmen zum baulichen Schallschutz eingestellt, um einen für das Wohnen verträglichen Innenraumpegel und die natürliche Belüftung von Aufenthaltsräumen insbesondere in den Nachtstunden gewährleisten zu können.

## **3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung**

Durch die geplanten Festsetzungen ist ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen nicht erforderlich. Im Rahmen der Clusterung hatte der Bezirk Daseinsvorsorge I (5 Jahre) für das Sporthallengrundstück votiert. Die Entscheidung über die Herauslösung des Treuhandgrundstücks und Übertragung in das Fachvermögen des Bezirks wurde in der Sitzung des Portfolioausschusses am 31.01.2019 getroffen.

Die Baumaßnahme zum Bau einer Typensporthalle für die Ulmen-Grundschule wurde mit Gesamtkosten in Höhe von 5,8 Mio. € in der bezirklichen Investitionsplanung 2019 bis 2023 am 12.03.2019 bei der zuständigen Senatsverwaltung angemeldet. Die Sporthallen in Typenbauweise werden grundsätzlich durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und

Wohnen realisiert und deshalb im Investitionsprogramm des Landes Berlin 2019 bis 2023 im „Schulsporthallen Neubauprogramm“ eingestellt und vom Senat beschlossen, so dass die Finanzierung der Sporthalle sichergestellt ist.

Das im Rahmen des Bebauungsplanes erstellte Verkehrsgutachten schlägt die Prüfung einer Querungsanlage für die fußläufige Verbindung zwischen Ulmen-Grundschule und Sporthalle auf Grund des vorherrschenden höheren Verkehrsaufkommens auf der Bergedorfer Straße und der regelmäßigen Nutzung durch schutzbedürftige Personen vor. In Abstimmung mit dem FB Straßen kann diese Empfehlung mittels eines Fußgängerüberweges zum gegebenen Zeitpunkt erfüllt werden, zumal er zusätzlich einen gewissen verkehrsberuhigenden Effekt mit sich bringen würde.

Mit der Planung der Investitionsmaßnahme der Chemnitzer Straße durch das SGA als Vorhabenträger ist eine sichere Querungsstelle am Anbindepunkt mit der Chemnitzer Straße zu berücksichtigen. Hier sollte auch die Ausbildung des Kreuzungspunktes der Bergedorfer Straße mit der Chemnitzer Straße folgerichtig so gestaltet werden, dass eine Lichtsignalanlage nachgerüstet werden kann.

Für die geradlinige Führung der Waldstraße, den Wendehammer in der Fichtenstraße, der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und weiterer im Zusammenhang mit der Einordnung der Gemeinbedarfseinrichtungen nötigen Maßnahmen sind die nötigen Investitionsmittel in den bezirklichen Haushalt im Zusammenhang mit der Umsetzung der jeweiligen Maßnahme einzustellen.

Mit der geplanten geradlinigen Führung der Waldstraße ergeben sich östlich der Fichtenstraße Bauflächen. Aus diesen Bauflächen können Wohnbaugrundstücke entstehen, die durch ihren Zuschnitt in Folge bebaubar und verwertbar sind. Dadurch ergeben sich Einnahmen beim Verkauf dieser und der südlich des Sporthallengrundstücks verbleibenden Wohnbauflächen.

## **IV. Verfahren**

### **1. Verfahrenseinleitung**

Mit Schreiben vom 24.02.2003 erfolgte die Mitteilung der Planungsabsicht nach Artikel 13 Abs. 2 des Landesplanungsvertrages. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte die Planungsabsicht als vereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie im Punkt I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) an die zuständige Senatsverwaltung erfolgte ebenfalls am 24.02.2003. Gegen die Planungsabsicht bestanden keine Bedenken. Mit der Chemnitzer Straße als übergeordnete Straßenverbindung sind dringende Gesamtinteressen Berlins berührt, so dass das Verfahren nach §7 AGBauGB durchgeführt wird.

Am 12.08.2003 wurde die Einleitung des Bebauungsplans 10-15 mit BA-Vorlage Nr. 613/II durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beschlossen. Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) hat mit Drucksache Nr. 984/V den Beschluss zur Kenntnis genommen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 43, Seite 3837 vom 12.09.2003 bekannt gemacht.

Das Ziel des Bebauungsplanes bestand zu diesem Zeitpunkt in der Sicherung von allgemeinen Wohngebieten einschließlich der erforderlichen Erschließung. Auch für die Flächen entlang der Chemnitzer Straße mit den eingestreuten und zu erhaltenden gewerblichen Nutzungen war das Ziel hier ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Auf einer Teilfläche des Grundstücks Bergedorfer Straße 59 wurde zusätzlich eine

Gemeinbedarfsfläche für die Kita vorgehalten. Die Sicherung der Grünverbindung sollte durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Chemnitzer Straße und Heerstraße erfolgen. Dies bot die Möglichkeit einer direkten fußläufigen Anbindung des Kita-Standortes und gleichzeitig eine Grünvernetzung zu den nördlich angrenzenden Grünräumen. Von der bestehenden Erschließung abweichend wurde nur die geradlinige Anbindung der Waldstraße an die Heerstraße in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

## **2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.10.2004 - 19.11.2004 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 08.10.2004 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen.

Parallel dazu wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, schriftlich am 11.10.2004 informiert und aufgefordert, sich auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Auswertung der im Rahmen der beiden Beteiligungen vorgetragenen Äußerungen erfolgte fast zehn Jahre später, weil auf der Gewerbebrache ein Wohnbaupotenzial zur Verfügung stand, das in Folge der Bevölkerungsentwicklung zu aktivieren war. Gleichzeitig galt es den ebenfalls wachsenden Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen mit der Vorhaltung der Fläche für eine Kita zu gewährleisten.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

- die Festsetzung von Mischgebietsflächen entlang der Chemnitzer Straße im Sinne des Bestandsschutzes der vorhandenen Gewerbe und deren Entwicklung,
- die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten,
- die Notwendigkeit der Sicherung einer Kita und die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt des Bezirkes,
- die Sicherung von Straßenquerschnitten zur Muldenversickerung,
- die Frage der Notwendigkeit öffentlicher bzw. privater Grünflächen im Geltungsbereich im Sinne einer zusätzlichen Grünvernetzung, auch als Wegeverbindung.

Die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB führte zu planungsrelevanten Änderungen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan insbesondere dem Entfall der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, von reinen Wohngebieten und der Einordnung bzw. Ausweitung eines Mischgebietes entlang der Chemnitzer Straße bis zur Fichtenstraße.

Mit dem BA-Beschluss Nr. 910/IV vom 10.03.2015 und der Kenntnisnahme durch die BVV DS-Nr. 1837/VII vom 29.04.2015 erfolgte für das Bebauungsplanverfahren die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.

## **3. Änderung der Planungsziele und Prüfung nach § 13a BauGB**

Der dringende Bedarf einer Schulsporthalle für die in der Nähe des Plangebietes befindliche Ulmen-Grundschule war Anlass der teilweisen Änderung der Bebauungsplanziele. Auf dem Grundstück der Ulmen-Grundschule sind die Flächen ausgeschöpft, so dass im Umfeld der Grundschule Flächen hinsichtlich der Größe und Geeignetheit geprüft wurden. Mit dem Grundstück Bergedorfer Straße 59, das sich im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin



befindet, ist ein ausreichend großes Grundstück in ca. 550 m Entfernung zur Grundschule vorhanden.

Für das Grundstück war bisher innerhalb des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 10-15 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einer Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Kita und einer geradlinigen verkehrlichen Anbindung der Waldstraße an die Heerstraße vorgesehen.

Um dem dringenden Bedarf in räumlicher Nähe zur Ulmen-Grundschule nachzukommen, wurde das allgemeine Wohngebiet auf dem Grundstück Bergedorfer Straße 59 verkleinert und damit die Voraussetzung zur Errichtung einer Sporthalle für die Ulmen-Grundschule geschaffen.

Zusätzlich wurde für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge in der Fichtenstraße ein Wendehammer in Form einer Stichstraße auf dem zukünftigen Grundstück der Kita eingeordnet. Dies war für die als Sackgasse ausgeführte Fichtenstraße nötig, weil es an deren Ende ein Naturdenkmal zu schützen galt und zusätzlich eine Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen vermieden werden konnte.

Die Gemeinbedarfseinrichtungen auf dem Grundstück Bergedorfer Straße 59 waren auch der Anlass die Wegebeziehung zwischen Chemnitzer Straße und Heerstraße wieder aufzunehmen.

Im Zuge der Änderung der Planungsziele war erneut zu prüfen, ob das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Der Bebauungsplan liegt innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen und nutzt das vorhandene öffentliche Erschließungssystem. Das Planverfahren dient der Innenentwicklung, so dass die weiteren Voraussetzungen nach § 13a BauGB zu prüfen sind.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die im räumlichen und sachlichen Zusammenhang angrenzenden Bebauungspläne XXIII-30 (07.12.1999) bzw. 30a-c (05.12.2000) wurden nicht im zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 10-15 (06. 08. 2003) aufgestellt und zwischenzeitlich festgesetzt, weshalb diese für die Berechnung der Grundflächen nicht heranzuziehen sind.

Mit den im Bebauungsplan 10-15 geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung wird die zulässige Grundfläche des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten.

Es handelt sich um eine Angebotsplanung. Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete i.S. BNatSchG) genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren kann nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in das Verfahren einzustellen sind.

Für die teilweise Änderung der Planungsziele und die Führung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB war eine erneute Beteiligung der zuständigen Senatsverwaltung nach § 5 AGBauGB erforderlich. Es bestehen keine Bedenken zu den geänderten Planungsabsichten und zur Verfahrensführung nach § 13a BauGB. Das Verfahren wird weiterhin nach § 7 AGBauGB geführt.

Mit Änderungsbeschluss Nr. 450/V wurden die neuen Inhalte und die Umstellung auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB am 02.10.2018 durch das Bezirksamt beschlossen und mit der DS-Nr. 1093/VII durch die BVV am 15.01.2019 zur Kenntnis genommen.

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

Mit der teilweisen Änderung der Planungsziele für die Sporthalle wurden weitere Anpassungen, Ergänzungen und Konkretisierungen vorgenommen.

Mit Schreiben vom 17.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, auf die Führung des Verfahrens nach § 13a BauGB hingewiesen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Äußerungen führten im Wesentlichen zur Überprüfung und Ergänzung der Aussagen hinsichtlich des Wasserschutzgebietes und der Niederschlagswasserbewirtschaftung, der verkehrstechnischen Erschließung des Lärmschutzes und der finanziellen Auswirkungen.

Im Ergebnis der Abwägung wurde ein Regenentwässerungskonzept beauftragt, um die dezentrale Versickerungsmöglichkeit (I.3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung) abzuklären. Gemäß der Forderung der zuständigen Senatsverwaltung wurde eine weitere textliche Festsetzung zur sog. Grundrissbindung nach nochmaliger Prüfung aufgenommen (II.3.4 Lärmschutz). Die zu diesen beiden Themen erfolgten Abwägungen sind dem Punkt II.4.1 Umweltbelange zu entnehmen.

Die mit Stand vom 06.09.2018 vorläufigen Aussagen des Verkehrsgutachtens wurden für die Beteiligung der Behörden verwendet. Die dazu vorgetragenen Hinweise, wie z.B. neu vorliegende Prognosedaten 2030 für den Knotenpunkt Chemnitzer Straße/Heerstraße, die Netzeinstufung gemäß Berliner Systematik, differenzierte Aussagen zum ÖPNV usw. konnten in das Gutachten vom 06.12.2018 einbezogen werden. Dementsprechende Aussagen wurden in der Begründung ergänzt.

Die vorgenommenen Ergänzungen führten zu einer Knotenpunkt Betrachtung Chemnitzer Straße/Heerstraße bezüglich der Signalisierung. Das Gutachten belegt schon für den Bestandsfall am Knotenpunkt eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit. Die Signalisierung des Knotenpunktes würde die Durchlässigkeit auch für die zu betrachtenden Nebenrichtungen verbessern.

Für die fußläufige Verbindung zwischen Ulmen-Grundschule und Sporthalle sind auf Grund des vorherrschenden höheren Verkehrsaufkommens auf der Bergedorfer Straße und im Sinne der Wegesicherheit nötige Querungsanlagen zu prüfen. Eine abschließende Klärung, welche Querungsanlage zum Einsatz kommt, ist auf der Ebene der Vorhabenplanung möglich.

In Abstimmung mit dem FB Straßen kann die Wegesicherheit für die Grundschüler und Grundschülerinnen mittels eines Fußgängerüberweges, der zusätzlich einen gewissen verkehrsberuhigenden Effekt mit sich bringen würde, zum gegebenen Zeitpunkt erfüllt

werden. Der Bebauungsplan steht den verkehrlichen Anforderungen nicht entgegen, weil die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht vorgenommen wird.

Die BWB baten mit der Rückübertragung der Bergedorfer Straße 59 an den Bezirk um die dingliche Sicherung eines Arbeitsschutzstreifens für die bestehende Trinkwasserleitung an der nördlichen Grenze. Im Rahmen der Rückübertragung des Grundstücks für die Sporthalle ist diese Sicherung unabhängig vom Bebauungsplan möglich. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen, weil die überbaubare Grundstücksfläche für die Sporthalle einen ausreichend großen Abstand zur Grundstücksgrenze und damit zur Leitung aufweist. In die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis (1.2.6 Technische Infrastruktur) zum Leitungsverlauf ergänzt.

### **5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 6, Seite 690 vom 07.02.2020 und in der „Berliner Zeitung“ wurde die Auslegung des Bebauungsplanes 10-15 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vom 17.02.2020 bis einschließlich 20.03.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die Veröffentlichungen enthielten den Hinweis der zusätzlichen Einsichtnahme im Internet über die Beteiligungsplattform des Landes Berlin „mein.berlin.de“. Zusätzlich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

## V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06. Dezember 2017 (GVBl. S. 664) geändert worden ist.

## Anhang

### **Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß AV Zentren und Einzelhandel 2020 Anhang 1**

#### Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente<sup>1</sup>

##### **1 Zentrenrelevante Sortimente**

###### **1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung**

- 52.11/52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
- 52.3 Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
- 52.47 Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Organisationsmittel für Büro Zwecke

###### **1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente**

- 52.41 Textilien <sup>2</sup>
- 52.42 Bekleidung
- 52.43 Schuhe und Lederwaren
- 52.44.2 Beleuchtungsartikel
- 52.44.3 Haushaltsgegenstände, ausgenommen Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten
- 52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 52.44.6 Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- 52.44.7 Heimtextilien <sup>3</sup>
- 52.45 Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, ausgenommen elektrotechnische Erzeugnisse
- 52.48.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- 52.48.5 Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- 52.48.6 Spielwaren
- 52.49.1 aus dieser Unterklasse: Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)
- 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- 52.49.3 Augenoptiker
- 52.49.4 Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
- 52.49.5 Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- 52.49.6 Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- 52.49.7 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- 52.49.8 Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
- 52.49.9 aus dieser Unterklasse: Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- 52.5 Antiquitäten und Gebrauchsgüter

##### **2 Nicht zentrenrelevante Sortimente**

- 50.10.3 Kraftwagen
- 50.30.3 Kraftwagenteile und Zubehör
- 50.40.3 Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- 50.50 Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Kraftfahrzeuge)
- 52.44.1 Wohnmöbel
- 52.44.3 aus dieser Unterklasse: Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten

- 52.45.1 aus dieser Unterklasse: elektrotechnische Erzeugnisse  
 52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt)  
 52.46.2 Anstrichmittel  
 52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör  
 52.48.1 Tapeten und Bodenbeläge <sup>1</sup>  
 52.49.1 Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)  
 52.49.8 aus dieser Unterklasse: Sport- und Freizeitboote und Zubehör  
 52.49.9 sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt, ausgenommen Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Organisationsmittel für Büro Zwecke, Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte.

<sup>1</sup> Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003.

<sup>2</sup> Haushaltstextilien (Bettwaren, Haus- und Tischwäsche) sowie Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterwaren

<sup>3</sup> Einzelhandel mit Gardinen, Dekorationsstoff und sonstigen Heimtextilien

## ***Pflanzliste***

### Laubbäume für die Gliederung der Stellplatzanlagen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

### Obstbäume für die Begrünung (14-16 cm Stammumfang)

Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne