

# Begründung zum Bebauungsplan 10-45

für eine Teilfläche zwischen Havelländer Ring, Kastanienallee, Wegeverbindung zwischen Kastanienallee und Beerenpfuhlgraben, Beerenpfuhlgraben, Cottbusser Straße und Alte Hellersdorfer Straße sowie nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt-Hellersdorf“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf.

zur Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

# Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand und Erforderlichkeit der Planung .....	5
1. <i>Veranlassung und Erforderlichkeit</i> .....	5
2. <i>Beschreibung des Plangebiets</i> .....	6
2.1 <i>Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung</i> .....	6
2.2 <i>Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse</i> .....	6
2.3 <i>Städtebauliche Situation und Bestand</i> .....	7
2.4 <i>Geltendes Planungsrecht</i> .....	8
2.5 <i>Verkehrerschließung</i> .....	9
2.6 <i>Technische Infrastruktur</i> .....	9
2.7 <i>Denkmalschutz</i> .....	10
2.8 <i>Altlasten</i> .....	11
3. <i>Planerische Ausgangsposition</i> .....	11
3.1 <i>Ziele und Grundsätze der Raumordnung</i> .....	11
3.2 <i>Flächennutzungsplan Berlin</i> .....	12
3.3 <i>Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin</i> .....	12
3.4 <i>Stadtentwicklungsplanungen</i> .....	13
3.5 <i>sonstige vom Senat beschlossenen städtebaulichen Planungen</i> .....	13
3.6 <i>Bereichsentwicklungsplanungen</i> .....	16
3.7 <i>angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne</i> .....	19
4. <i>Entwicklung der Planüberlegungen</i> .....	19
4.1 <i>Voruntersuchungen</i> .....	20
4.2 <i>städtebauliche Planungen/städtebauliche Umsetzung der Voruntersuchungen</i> .....	22
II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 IV, § 2a BauGB .....	24
1. <i>Einleitung</i> .....	24
1.1 <i>Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans</i> .....	24
1.2 <i>Darstellung einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen</i> .....	24
2. <i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</i> .....	30
2.1 <i>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</i> .....	30
2.1.1 <i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i> .....	30
2.1.2 <i>Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild</i> .....	32
2.1.3 <i>Schutzgut Klima und Luft</i> .....	32
2.1.4 <i>Schutzgut Mensch</i> .....	32
2.1.5 <i>Schutzgut Boden</i> .....	34
2.1.6 <i>Schutzgut Wasser</i> .....	35
2.1.7 <i>Schutzgut Fläche</i> .....	36
2.1.8 <i>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter</i> .....	36
2.2 <i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</i> .....	36
2.2.1 <i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i> .....	36
2.2.2 <i>Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild</i> .....	37
2.2.3 <i>Schutzgut Klima und Luft</i> .....	38
2.2.4 <i>Schutzgut Mensch</i> .....	38
2.2.5 <i>Schutzgut Boden</i> .....	42
2.2.6 <i>Schutzgut Wasser</i> .....	42
2.2.7 <i>Schutzgut Fläche</i> .....	44
2.2.8 <i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i> .....	44
2.2.9 <i>Baubedingte und sonstige Auswirkungen des geplanten Vorhabens</i> .....	44
2.2.10 <i>Zusammenfassung</i> .....	45
2.2.11 <i>Wechsel- und Summationswirkungen</i> .....	45
2.2.12 <i>Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</i> .....	45

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich.....	46
2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	46
2.3.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild .....	47
2.3.3 Schutzgut Klima und Luft .....	47
2.3.4 Schutzgut Mensch .....	48
2.3.5 Schutzgut Boden.....	48
2.3.6 Schutzgut Wasser.....	49
2.3.7 Schutzgut Fläche .....	49
2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	49
2.4 Anderweitige Planungsalternativen.....	50
2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Grund der Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen.....	50
3. Zusätzliche Angaben .....	50
3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren .....	50
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	51
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	51
III. Planinhalt und Abwägung.....	52
1. Intention des Planes .....	52
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan.....	53
3. Begründung der Festsetzungen.....	55
3.1. Art der baulichen Nutzung .....	56
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	56
3.1.2 Gewerbegebiet.....	59
3.1.3 Gemeinbedarfsflächen .....	62
3.2. Maß der baulichen Nutzung.....	65
3.2.1 Grundfläche bzw. Grundflächenzahl .....	65
3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ).....	67
3.2.3 Überschreitung des nach BauNVO zulässigen Nutzungsmaßes - § 17 BauNVO .....	68
3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	70
3.4 weitere Arten der Nutzung .....	73
3.4.1 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum.....	73
3.4.2 Verkehr .....	74
3.5 Immissionsschutz/Klimaschutz .....	76
3.6 Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen.....	82
3.6.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten .....	83
3.6.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ .....	84
3.6.3. Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“ .....	84
3.6.4 Baumpflanzungen .....	85
3.7 sonstige Festsetzungen/Gestaltungsregeln .....	85
3.7.1 Werbeanlagen .....	85
3.7.2 Fahrrechte Feuerwehr.....	86
3.8 Nachrichtliche Übernahmen.....	86
3.9 städtebaulicher Vertrag zum Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung .....	87
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	90
4.1 Öffentliche Belange .....	91
4.2 Private Belange .....	95
IV. Auswirkungen der Planung .....	95
1. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten .....	95
2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung.....	96
3. Weitere Auswirkungen.....	97
V. Verfahren .....	99

1. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB.....	99
2. Aufstellungsbeschluss .....	100
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	101
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	102
5. Änderung der Planungsziele/BA-Beschluss zur Präzisierung der Planungsinhalte 2014 .....	106
6. Information zum städtebaulichen Vertrag.....	108
VI. Rechtsgrundlagen.....	110

# Begründung zum Bebauungsplan

## I. Planungsgegenstand und Erforderlichkeit der Planung

### *1. Veranlassung und Erforderlichkeit*

Die **wesentliche Zielstellung** des Bebauungsplanes 10-45 ist die planungsrechtliche Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des historischen Gutsbereiches Hellersdorf, insbesondere unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange und der identitätsstiftenden Bedeutung für die Großsiedlung Hellersdorf.

Anlass der Planung bestand bei Einleitung durch die Erforderlichkeit der städtebaulichen Neuordnung von brachgefallenden bzw. brachliegenden Flächen in der Großsiedlung Hellersdorf. Das betraf sowohl brachliegende Flächen für ursprünglich geplante Schulstandorte als auch Flächen leer stehender Infrastrukturen in Folge sinkender Einwohnerzahlen nach 1990 sowie zunehmender Leerstand in den gewerblich genutzten Bereichen. Die Erforderlichkeit des Verfahrens besteht auch weiterhin unter Berücksichtigung der steigenden Einwohnerzahlen und dem dringenden Wohnraumbedarf.

Die Erforderlichkeit eines öffentlich rechtlichen Verfahrens entsprechend § 1 Abs. 3, 5 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich aus dem Planungsziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-45, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die erforderliche Erschließung zu sichern, weiterhin städtebauliche Missstände auszuschließen, diesen entgegenzuwirken und langfristig bodenrechtliche Spannungen auszuschließen. Eine derartige planerische Steuerung ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB nicht möglich.

Der Bebauungsplan dient außerdem zur Bewältigung von Nutzungskonflikten zu den angrenzenden Wohngebieten und im Plangebiet selbst.

Die veränderten wirtschaftlichen Bedingungen seit 1990 und die unzureichende Erschließung des Gutsbereiches haben zu erheblichen Funktionsverlusten geführt, die durch einen dauerhaften Leerstand baulicher Anlagen und brach liegenden Flächen gekennzeichnet sind.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Anpassung der städtebaulichen Struktur an die Erfordernisse der Entwicklung, insbesondere der Wirtschaft und der Schaffung dringend erforderlichem Wohnraum, zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist es erforderlich, durch die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren, die Umsetzung des Zentrenkonzeptes innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf planungsrechtlich zu unterstützen. Bei einer städtebaulichen Neuordnung muss die enge Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum "Helle Mitte" Berücksichtigung finden, um Beeinträchtigungen der Zentrenfunktion im Sinne der Entwicklung und Stabilisierung der vorhandenen Zentrenstruktur auszuschließen.

## **2. Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung und Gebietsentwicklung**

Das Areal des ehemaligen Rieselfeldgutes Hellersdorf liegt im östlichsten Stadtbezirk Berlins, ungefähr 14 km von der Stadtmitte entfernt. Das Gut Hellersdorf ist umgeben vom Neubaugebiet mit ca. 44.000 Wohnungseinheiten und liegt unmittelbar nordwestlich des Zentrums "Helle Mitte" im Bereich der Großsiedlung Hellersdorf.

Die Struktur des Gutes und das historisch gewachsene Ensemble des Gutsbezirkes prägen den wesentlichen städtebaulichen Charakter des Gebietes. Das Gesamtensemble ist ein Ort der Identifikation mit der Geschichte und trägt wesentlich zur Ortsidentifikation der Einwohner bei.

Diese Qualität macht den Gutsbezirk innerhalb der Großsiedlung zu einem besonders wertvollen Bereich.

Das ehemalige Rieselfeldgut Hellersdorf stellt mit den westlich angrenzenden ehemaligen Landarbeiterhäusern den historischen Ursprung des Siedlungsbereiches dar.

Der Gutsbezirk Hellersdorf ging aus der dörflichen Feldmark Hellersdorf hervor und fand bereits 1375 erstmalig urkundlich Erwähnung. Das sich entwickelnde Vorwerk war seit 1618 Bestandteil des Gutes Blumberg, das 1885 von der Stadt Berlin zur Anlage von Rieselfeldern genutzt wurde.

In den 20er Jahren des 19. Jahrhunderts kamen weitere Wirtschafts- und Wohngebäude hinzu, bis 1860 erfolgte der Ausbau zum Rittergut.

Die geräumige Anlage des Wirtschaftshofes ist bis heute klar erkennbar. Die meisten der heute bestehenden Ställe, Scheunen und Remisen entstanden um 1900 im Zusammenhang mit der Nutzung als städtisches Rieselgut.

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde die landwirtschaftliche Nutzung des Bereiches gestärkt, unmittelbar neben dem historischen Gutshof entstand ein zweites „Ensemble“ aus einfachen Wirtschaftsgebäuden geringer baulicher Qualität.

In den 80er Jahren wurde die Gutsanlage - zusammen mit der Siedlung Alt Hellersdorf - durch die Errichtung der Großsiedlung Hellersdorf vollständig mit mehrgeschossigen Wohngebäuden in Plattenbauweise "umstellt" und geriet so in eine inselartige Lage.

Im Zuge der tiefgreifenden politischen und wirtschaftlichen Strukturveränderungen im Osten Deutschlands haben sich auf dem Guts Gelände seit 1989 anstelle der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung planlos verschiedene kleine gewerbliche Unternehmen angesiedelt, ohne ein abgestimmtes Nutzungskonzept.

Zwischen dem Gutsbereich und der Großsiedlung wurde weder konzeptionell noch praktisch eine strukturelle und funktionelle Verknüpfung hergestellt. Dies trifft insbesondere auf die verkehrliche und medientechnische Infrastruktur zu.

Der Gutsbereich ist nur einseitig von Westen her erreichbar.

### **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB wird der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplans 10-45 wie folgt festgesetzt:

für eine Teilfläche zwischen Havelländer Ring, Kastanienallee, Wegeverbindung zwischen Kastanienallee und Beerenpfehlgraben, Beerenpfehlgraben, Cottbusser Straße und Alte Hellersdorfer Straße sowie nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt-Hellersdorf“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-45 hat eine Größe von ca. 21,3 ha.

## Eigentumsverhältnisse

Der historische Gutsbereich und die zu entwickelnden Wohnbauflächen im östlichen Bereich des Planungsgebietes sind der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU übertragen worden. Das bestehende Wohnhaus Havelländer Ring 64/66 befindet sich in Privatbesitz.

Die geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich und der Rad- und Fußweg zur Kastanienallee sind im Eigentum der GESOBAU.

Die Sporthalle und die dazu gehörige Sportanlage in der Neuruppiner Straße 21 sowie der östliche Bereich der ehemaligen Schule an der Kastanienallee 61 sind im Fachvermögen Schule/Sport des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf.

Das Nachbarschaftshaus (Kastanienallee 53/55) ist im Fachvermögen Jugend und das Kinderforschungszentrum Helleum (Kastanienallee 59) im Fachvermögen Schule. Beide Einrichtungen sind freien Trägern zur Nutzung überlassen.

Die Sportanlage zwischen Cottbusser Straße und der Straße Alt-Hellersdorf ist im Fachvermögen Schule.

Die gegenüber liegende Flächen der Jugendfreizeiteinrichtung sind im Fachvermögen Jugend. Kids & Co e.V. ist Träger der Jugendfreizeiteinrichtung „Haus Sonneneck“, Alt-Hellersdorf 29/31.

Für die Flächen der KGA "Alt-Hellersdorf" und "Storchennest" bestehen Nutzungsverträge mit dem Fachbereich Grünflächen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf. Die ehemaligen Brachflächen nördlich der Grundstücke Alt-Hellersdorf sind der GESOBAU ebenfalls übertragen.

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Gutsbereich umfasst insgesamt 24 Gebäude, von denen 15 Gebäude zum historischen Gutshof und neun Gebäude zum neuen Gutsbereich gehören. Entlang der Kastanienallee befinden sich eine Turnhalle mit Sportaußenanlagen, die langfristig weitergenutzt werden soll, eine ehemalige Kindertagesstätte, die zum Nachbarschaftshaus umgebaut wurde, das Kinderforschungszentrum Helleum, dessen Erweiterung geplant ist sowie ein modularer Ergänzungsbau (MEB) der Pustebume-Grundschule. An diese sozialen Infrastruktureinrichtungen schließen sich im Norden zwei sechsgeschossige Wohngebäude an.

Der Gutsbereich im Plangebiet grenzt unmittelbar an das Zentrum "Helle Mitte" und an der gemeinsamen Achse der Kastanienallee an.

Entlang der Cottbusser Straße werden planungsrechtlich eine Jugendfreizeiteinrichtung und ein Sportplatz als Gemeinbedarfsfläche in ihrem Bestand gesichert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in vier Teilbereiche:

- **Historischer Gutshof**

Dieser befindet sich im westlichen Teil des Geltungsbereiches mit einem hohen Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden und dem Potential der Entwicklung öffentlichkeitswirksamer Funktionen wie Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen Kultur, Jugend- und Freizeiteinrichtungen sowie Wohnen. Die Instandsetzung und Modernisierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude steht im Vordergrund. In diesem Bereich sind 6 Gebäude derzeit medientechnisch nicht angeschlossen, wodurch ihre Nutzbarkeit stark eingeschränkt ist. Trotz des schlechten baulichen Zustandes ist das städtebauliche Ensemble mit einer gewerblichen Orientierung klar erkennbar und verfügt über eine räumliche Prägnanz, die dem Ort Identität verleiht.

- **Östlich des historischen Gutshofs**  
Dieser Bereich erstreckt sich entlang der Kastanienallee.  
Im nördlichen Teil dieses Bereiches befinden sich die bereits erwähnten Infrastruktureinrichtungen, teilweise in Neubauten bzw. sanierten Gebäuden und einem Wohngebäude. Der Bestand ist erhaltenswert.  
Süd- und westlich, zwischen den sozialen Einrichtungen und dem historischen Gutshof stellt sich die vorhandene Bausubstanz aus Lager und Werkstattgebäuden als nicht erhaltenswert mit begrenzter Restnutzungsdauer dar. Derzeit sind in diesem Bereich die Branchen Kfz-Service, Fuhrbetriebe, Bauhaupt- und –nebgewerbe, Dienstleistungen, Garten- und Landschaftsbaubetriebe sowie Lagerflächen und Büronutzungen vertreten.
- **Alter Dorfkern (Alt-Hellersdorf)**  
Westlich an den historischen Gutshof grenzt der alte Dorfkern an. Dieser erstreckt sich entlang der Straße Alt-Hellersdorf und ist geprägt durch die unter Denkmalschutz stehenden und zur Straße orientierten Wohngebäude. Im rückwärtigen Bereich dieser Gebäude befindet sich eine heute als Garagen genutzte kleinteilige Bebauung.
- **Südwestliches Siedlungsgebiet und Kleingartenanlagen**  
Die **Kleingartenanlage** "Alt-Hellersdorf" befindet sich nördlich des alten Dorfkerns und "Storchennest" grenzt südlich an das alte Siedlungsgebiet. Entlang der Alten Hellersdorfer Straße befinden sich weitere Wohngebäude. Die Flächen entlang der Cottbusser Straße sind durch Sport- und Freizeitanlagen geprägt.

## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gegenwärtig planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, ein festgesetzter Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Die Bebauung entlang Alte Hellersdorfer Straße und Alt Hellersdorf wird durch die historisch gewachsene, dörfliche Bebauung in vorwiegend ein- bis zwei geschossiger, offener Bauweise mit vorwiegend wohngebietstypischer Nutzung geprägt. Insbesondere Alt Hellersdorf ist durch die denkmalgeschützten Gebäude geprägt. Westlich des Gutshofs wird das Gebiet durch vorhandene historische Bebauung der ursprünglichen Dorflage mit einer geringen Dichte und Geschossigkeit geprägt.

Der historische Gutshof ist durch die denkmalgeschützten Strukturen und Gebäude gekennzeichnet. Die einzelnen Gebäude haben ebenfalls ein bis zwei Geschosse und eine maximale Gebäudehöhe 8,80 m. Prägend sind außerdem die flachgeneigten Dächer. Im Gegensatz zu den westlich angrenzenden Wohnbauflächen sind die Flächen des Gutshofes ausschließlich gewerblich genutzt.

Die östlich an den Gutshof angrenzenden Flächen wurden bisher ebenfalls ausschließlich gewerblich genutzt und sind durch eingeschossige hallenartige Gebäude geprägt. Diese gewerblich genutzten Flächen sind auf Grund der eingeschränkten Erschließung, die ausschließlich über den historischen Gutshof und Alt Hellersdorf erschlossen sind, nur eingeschränkt gewerblich nutzbar.

Entlang der Kastanienallee sind eine soziale Nutzung mit einer dreigeschossigen Bebauung sowie die östlich angrenzenden Wohngebäude prägend. Die Erschließung dieser Flächen ist über die Kastanienallee sichergestellt. Südlich des Stadtteilzentrums befinden sich Flächen, die durch die Wohnbebauung östlich entlang der Kastanienallee geprägt sind. Die Kastanienallee hat hier keine trennende Wirkung. Östlich entlang der Kastanienallee befinden sich fünf und sechsgeschossige Geschoßwohnbauten in der für die Großsiedlung typischen geschlossenen Bauweise. Erschlossen sind diese Flächen über die Kastanienallee.

## 2.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Die Hauptverkehrsstraßen des Planungsgebietes sind die Hellersdorfer Straße und Alte Hellersdorfer Straße im Westen und im Osten die Kastanienallee. Über die im Norden liegende Zossener Straße und die südliche Hellersdorfer Straße ist das Plangebiet an das überordnete Straßennetz angeschlossen. Im Plangebiet selbst ist keine der Straßen Bestandteil des übergeordneten Berliner Straßennetzes.

Durch diskontinuierliche, wechselnde Nutzungen entstand im Gutsbereich in isolierter Lage eine Infrastruktur, die den heutigen Ansprüchen eines Gewerbestandortes nicht genügt. Der Gutsbereich ist verkehrlich lediglich vom Westen her über die Straße Alt-Hellersdorf erreichbar. Das gesamte Gelände ist umzäunt und hat nur eine Zufahrt bzw. einen Zugang. Die vorhandenen Straßen und Wege bestehen aus unterschiedlichen Materialien, sind zum Teil unbefestigt und insgesamt in einem schlechten Zustand.

Das Plangebiet befindet sich nicht im direkten Einzugsgebiet von Bus- bzw. Tramhaltestellen. Jedoch befinden sich in den umliegenden Straßen die Haltestellen von zwei Tramlinien und mehreren Buslinien. Der Zielwert von einer maximalen Entfernung von 300 m zu der nächsten Haltestelle wird jedoch nicht erzielt. Die U-Bahnhöfe Hellersdorf und Cottbusser Platz sind ca. 500 m südlich des Plangebietes verortet.

Im direkten Umfeld des Plangebietes verlaufen keine Fahrradrouten des übergeordneten Fahrradroutennetzes. Südlich des Plangebietes verläuft in west-östlicher Richtung ein Teil der Radialroute RR 8 vom Schlossplatz nach Hoppegarten und westlich verläuft in nord-südlicher Richtung ein Teil der Tangentialroute TR 7. Die Kastanienallee und der Straßenzug Eisenacher Straße/Alt-Hellersdorf/Senftenberger Straße gehören zum Ergänzungsnetz.

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

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

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

## 2.6 Technische Infrastruktur

Die isolierte Lage des Gutes macht sich auch bei der Erschließung mit technischer Infrastruktur bemerkbar. Für Teilbereich des Gutsgeländes und der angrenzenden gewerblich genutzten Flächen ist die Ableitung des Regenwassers nicht gewährleistet und die Ableitung des Schmutzwassers teilweise ungeklärt bzw. nicht nachvollziehbar. Auch ist ein Teil der Gebäude nicht an die Wasserver- und -entsorgung sowie die Stromversorgung angeschlossen. Die Wärmeversorgung für die Hauptgebäude erfolgt über ein Heizhaus auf dem Gutsgelände.

Die umliegenden bestehenden Wohngebäude und sozialen Einrichtungen sind an die Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen angebunden.

## 2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere unter Denkmalschutz stehende Gebäude, sowohl als Einzeldenkmäler sowie als Teil der Gesamtanlage und Ensemble Alt-Hellersdorf.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt eine nachrichtliche Übernahme (Stand 12.10.2018).

### Denkmalbereiche (Ensembles)

**09045288 Alt-Hellersdorf 1/5, 6-13, 15/27 Städtisches Rieselgut Hellersdorf**, um 1890

Alte Hellersdorfer Straße 57-67A

Eisenacher Straße 1, 1A

*Baudenkmale siehe:* Alt-Hellersdorf 6/12; 7/9; 13/15; 17; 19; 23; 25; 27; Alte Hellersdorfer Straße 57/59; 58/60; 62/64; 65/67

*Weitere Bestandteile des Ensembles:*

09075187 - Alt-Hellersdorf 27, Maschinenhaus, vor 1890, Umbau zum Wohnhaus, 1893

09075188 - Alt-Hellersdorf 27, Geräteschuppen, 1891

09075447 - Alt-Hellersdorf 27, Lehmscheune, 1914, Wiederaufbau 1943

*Nicht konstituierender Bestandteil des Ensembles:*

Alt-Hellersdorf 1, 3, 5, 21

Alte Hellersdorfer Straße 67A

### Baudenkmale

**09045863 Alte Hellersdorfer Straße 58/60**, Landarbeiterwohnhaus für acht Familien mit Nebengebäuden (D) (*siehe Ensemble Alt-Hellersdorf 1/5...*)

**09045864 Alte Hellersdorfer Straße 62/64**, Landarbeiterwohnhaus für vier Familien mit Nebengebäuden um 1900 (D) (*siehe Ensemble Alt-Hellersdorf 1/5...*)  
Alt-Hellersdorf

**09045859 Alt-Hellersdorf 6/12**, zwei Landarbeiterwohnhäuser für zwei und vier Familien mit Nebengebäuden, um 1910 (D) (*siehe Ensemble Alt-Hellersdorf 1/5...*)

**09045289 Alt-Hellersdorf 7/9**, Landarbeiterkate und Stallgebäude, um 1845, und Waschküche, um 1890 (D) (*siehe Ensemble Alt-Hellersdorf 1/5...*)

**09045861 Alt-Hellersdorf 13/15**, Stallgebäude, um 1896 (D) (*siehe Ensemble Alt-Hellersdorf 1/5...*)

**09080010 Alt-Hellersdorf 17**, Pferdestall, um 1845 (D) (*siehe Ensemble Alt-Hellersdorf 1/5...*)

**09045860 Alt-Hellersdorf 19**, Gutshaus, um 1890 (D) (*siehe Ensemble Alt-Hellersdorf 1/5...*)

**09076016 Alt-Hellersdorf 23**, Rinderstall, 1865, erweitert 1893/94 (D) (*siehe Ensemble Alt-Hellersdorf 1/5...*)

**09085034 Alt-Hellersdorf 25**, Schmiede, 1904 (D) (*siehe Ensemble Alt-Hellersdorf 1/5...*)

**09085033 Alt-Hellersdorf 27**, Speicher, 1898 (D) (*siehe Ensemble Alt-Hellersdorf 1/5...*)

**09050032 Alt-Hellersdorf 27**, Scheune, um 1897/98 (D) (*siehe Ensemble Alt-Hellersdorf 1/5...*)

## **2.8 Altlasten**

Im Bodenbelastungskatalog ist das Gut Hellersdorf, Alt-Hellersdorf 17 als Altlastverdachtsfläche Nr. 8292 dargestellt.

Die Nutzungen des Gutes lassen sich wie folgt nachvollziehen:

- 1830 bis 1945 Guts-/Bauernhof mit Scheunen und Stallungen,
- 1946 bis 1963 Guts-/Bauernhof mit zunehmender Viehwirtschaft (Rinder, Pferde, Schafe mit ca. 10 großen Ställen),
- 1964 bis 1990 Guts-/Bauernhof als Zentrale für Pflanzenproduktion mit Unterstell- und Abstellfläche für Kfz und landwirtschaftliche Geräte sowie Tankstelle.

Nach Aussage der zuständigen Fachabteilung stellt der Altlastenverdacht die geplante Wohnbebauung im östlichen Teil und die gewerbliche Nutzung im westlichen Teil des alten Hellersdorfer Gutes nicht in Frage.

Es liegt ein Gutachten aus dem Jahr 2004 zu Bodenuntersuchungen auf dem Gut Hellersdorf vor. Für den zukünftigen Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit der Ausweisung WA 3 und WA 4 wurde zusätzlich eine vertiefende Untersuchung im Jahr 2017 durchgeführt. Kurzfristig besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Vom Grundstück geht keine Gefahr für die menschliche Gesundheit aus. Grundwassergefährdungen sind auf Grund der hydrogeologischen Lage ebenfalls nicht zu erwarten. Nähere Erläuterungen dazu erfolgen im Umweltbericht. Auch nach der geänderten Zielstellung für einen Teilbereich (Wohngebiet statt Mischgebiet) im Jahr 2016 bleibt diese Aussage gültig.

Es wird darauf verwiesen, dass nach Aussage der zuständigen Fachabteilung die getätigten Bodenuntersuchungen orientierenden Charakter haben und nicht repräsentativ sind. Im Zuge der beginnenden Baumaßnahmen sind Haufwerksbeprobungen erforderlich, die mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen sind.

Nach Einschätzung der Fachabteilung stehen die vorhandenen Altlasten einer künftigen Nutzung nicht entgegen.

## **3. Planerische Ausgangsposition**

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

#### **Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg**

Für die Planungen des Bezirkes ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629)).

Der Entwurf des Bebauungsplans steht im Einklang mit dem Grundsatz aus § 5 Abs. 2 LEPro 2007, demzufolge die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben

soll. Die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen haben Priorität.

### **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. S. 182) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamtraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des LEPro 2007 und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B stellt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung dar. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen soll gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 2 LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen diesem Ziel.

### **3.2 Flächennutzungsplan Berlin**

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. S. 31) weist fast das gesamte Plangebiet als Gemischte Baufläche M2 aus. Der Bereich entlang des Hellersdorfer Grabens an der Spremberger Straße ist als Grünverbindung zwischen dem Hauptzentrum „Helle Mitte“ und dem Landschaftsraum der Wuhle als Grünfläche ausgewiesen. An der Spremberger Straße befindet sich der Beerenpfehlgraben, der den südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes begrenzt.

Entlang der Kastanienallee und der Cottbusser Straße stellt der FNP Berlin Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 dar, die als Obergrenze einzuhalten ist.

Die Darstellungen des FNP Berlin orientieren sich an der ehemals vorhandenen Gutsstruktur und der früheren dörflich-landwirtschaftlichen Nutzung. M2-Flächen werden dargestellt, wenn eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vorgesehen ist. Sie tragen den Charakter eines Mischgebietes oder der Mischung verschiedener Baugebiete ohne prägende Hauptnutzung, M2-Flächen werden ebenso in den Bereichen alter Ortskerne dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem FNP Berlin entwickelbar.

### **3.3 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin**

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

Als städtebauliche Ziele ist u.a. im **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung** die Grünverbindung vom Geltungsbereich bis zu den Grünzügen Wuhle und Hellersdorfer Graben vorgesehen, welche mit der Errichtung von Grünachsen und -strukturen, unter Einbeziehung der Kleingartenanlagen, hergestellt werden können.

Aus der im **Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz** geforderten Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen kann die Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl und damit einer verhältnismäßig geringen Flächenversiegelung abgeleitet werden.

Des Weiteren können aus dem **Programmplan Landschaftsbild** bzw. **Biotop- und Artenschutz** die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Beerenpfehlgrabens sowie die Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude in ihren Kubaturen hergeleitet werden.

### 3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Die Stadtentwicklungspläne (StEP) werden als sektorale Vertiefung des Flächennutzungsplans aufgestellt und sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Im **StEP Wohnen 2025** vom 8.07.2014 wird der als „WO Gut Hellersdorf“ bezeichnete Neubaubereich des Plangebiets als Teilbereich eines der 24 großen Wohnungsneubaubereiche (Hellersdorf/Wuhletal) mit insgesamt 100 Wohneinheiten auf überwiegend landeseigenen Flächen aufgeführt. Es wird von einer mittelfristigen Realisierung bis 2020 ausgegangen.

Mit der geplanten Festsetzung des östlichen Wohngebiets wird u.a. aufgrund des geplanten Maßes der baulichen Nutzung die Möglichkeit gegeben, Qualitäten zu schaffen, die auf lange Sicht nachfragegerecht sind (z.B. Grundrisse, Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und Stadtteilzentrum Helle Mitte, Lage im Gutsbereich als identifikationsstiftender Ort).

Im **StEP Zentren 3** vom 12.04.2011 werden keine speziellen, über die generell zu betrachtenden Aussagen hinaus zum Plangebiet getroffen. Das nächste Zentrum ist das Stadtteilzentrum Helle Mitte, das sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet. Zum Schutz des bestehenden Zentrums ist geplant, im Plangebiet mittels textlicher Festsetzungen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben einschließlich der Versorgung des Gebiets dienenden Läden stark einzuschränken. Ausnahmen sollen ausschließlich für Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher möglich sein, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

Der **StEP Klima** vom August 2011 zielt auf die Sicherung und Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt unter den Vorzeichen des Klimawandels. Seine Aufgaben sind die nachhaltige räumliche und stadtplanerische Anpassung an den Klimawandel und der Klimaschutz. Dabei setzt der StEP Klima vor allem auf Maßnahmen im Bestand aber auch u.a. auf den Erhalt und die Sicherung von stadtklimatisch bedeutsamen Grünflächen und Kaltluftentstehungsgebieten. Die geplante Festsetzung von Dauerkleingärten und der geplante Umgang mit anfallendem Regenwasser unterstützen die Ziele des StEP Klimas.

**StEP Gewerbe und Industrie** vom 30.01.2011 werden keine speziellen, über die generell zu betrachtenden Aussagen hinaus zum Plangebiet getroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Vorrangflächen für das produzierende Gewerbe.

Der **StEP Verkehr** vom 29.03.2011 stellt für das Plangebiet keine übergeordneten Straßen dar.

### 3.5 sonstige vom Senat beschlossenen städtebaulichen Planungen

#### ***Kleingartenentwicklungsplan Berlin***

Der Kleingartenentwicklungsplan ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. 2014 erfolgte die Fortschreibung. Er „gibt Auskunft über die heute erkennbar notwendige Entwicklung“ vor dem Hintergrund, Kleingärten planungsrechtlich zu sichern. (KEP, S. 17)

Kleingärten haben für die Mieterstadt Berlin als Wohnergänzungsflächen eine wichtige Bedeutung; auch als Frei- und Erholungsflächen, wesentlicher Bestandteil des Grünflächensystems der Stadt. Daher besteht das Ziel des Abgeordnetenhauses und des Senats in der dauerhaften Sicherung von Kleingärten.

Die im Plangebiet liegenden Kleingartenanlagen „Alt-Hellersdorf“ und „Storchennest“ sind beide auf landeseigenen Flächen und der Sicherungsstufe III a (fiktive Dauerkleingärten)

zugeordnet, durch die Festsetzung im Bebauungsplan werden sie dauerhaft gesichert. Anschließend stehen sie in der Sicherungsstufe V a.

Die beiden Kleingartenanlagen befinden sich in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen und sind daher neben den genannten sozialen und ökologischen Funktionen außerdem für den stadtklimatischen Ausgleich von Bedeutung.

### **Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017**

Der Luftreinhalteplan Berlin 2011-2017 (LRP) vom 18.06.2013 nennt Maßnahmen und Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität. Da der Berliner Straßenverkehr als der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastungen identifiziert wurde, richtet sich ein Großteil der Maßnahmen an den Straßenverkehr, um dessen Schadstoffausstoß (weiter) zu senken. Um den Schadstoffausstoß zu vermindern und die Luftqualität zu verbessern, wurden Maßnahmen aus unterschiedlichen Bereichen (u.a. Stadt- und Landschaftsplanung und Verkehr) in den LRP aufgenommen, die aufeinander abgestimmt werden sollten.

Die Stadtplanung beeinflusst aufgrund der Gestaltung von räumlichen Strukturen die Luftqualität. Als Maßnahmen tragen beispielsweise folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität bei: Erhalt und Vernetzung von Freiflächen, niedrige Bauhöhen zur Vermeidung von Austauschbarrieren, Stellung der Gebäude längs zu Leitbahnen, Beachtung der Maßnahmen des StEP Klima.

Die im Bebauungsplan 10-45 festzusetzenden Kleingartenanlagen sichern die Vernetzung von Freiflächen. Zusammen mit den Festsetzungen zu niedrigen Bauhöhen tragen die Maßnahmen zur Vermeidung von Austauschbarrieren bei. Durch die Lage der geplanten Schule angrenzend an die geplante und vorhandene Wohnbebauung werden Schulwege (v.a. solche, die durch den motorisierten Individualverkehr zurückgelegt werden) verringert und somit ein Beitrag zur verkehrssparenden Raumentwicklung geleistet.

### **Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin**

Der Lärmaktionsplan 2013-2018 für Berlin, beschlossen am 6.01.2015, verfolgt die Strategie, durch Vorbeugung und Sanierung den Lärm zu mindern. Die höchste Lärmbelastung in Berlin geht vom Verkehr (Straße, Schiene, Himmel) aus.

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

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

Die „Leitlinien des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ sind anzuwenden, sofern für die Erlangung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojektes ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss. Am 16. Juni 2015 wurden vom Senat von Berlin die „Leitlinien für das kooperative Modell der Baulandentwicklung“ beschlossen. Sie stellen ein transparentes und standardisiertes Instrument bei Bebauungsplanverfahren dar, um Grundstückseigentümer in angemessener Weise an den durch ihre Vorhaben ausgelösten allgemeinen Folgekosten für soziale und technische Infrastruktureinrichtungen zu beteiligen und gleichzeitig zur Schaffung eines Anteils an preiswertem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu verpflichten.

Dieser Anteil beträgt seit dem 01.02.2017 in der Praxis des Berliner Modells 30 Prozent der im Bebauungsplan für Wohnnutzung ermöglichten Geschossfläche. Berechnungsgrundlage ist die maßgebliche Geschossfläche und die damit zu realisierende Wohnungsanzahl bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m<sup>2</sup> BGF (75 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Diese Wohnungen sind so zu errichten, dass sie den aktuellen

Förderrichtlinien für Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entsprechen. Diese Wohnungen sind zudem in Abhängigkeit des Förderprogramms für einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren mietpreis- und belegungsgebunden. Die Regelung soll gewährleisten, dass einerseits der in Berlin vorliegende dringende Bedarf an bezahlbaren Wohnungen gedeckt wird und andererseits Wohnquartiere mit einer sozial gemischten Bevölkerungsstruktur entstehen können.

Zu den weiteren Regelungen gehören:

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

Die Prüfung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung ergab, dass mit Ausnahme der Wohnbauflächen WA 3 und WA 4 schon entsprechendes Baurecht für Wohnungsbauvorhaben vorlag, sodass das Modell der kooperativen Baulandentwicklung nur für diese Teilflächen Anwendung findet. Des Weiteren hat die Angemessenheitsprüfung die Anwendung des Modells bestätigt.

Die Vorhabenträgerin für die Entwicklung der neu geplanten Wohnbauflächen, der allgemeine Wohnbauflächen WA 3 und WA 4, hat sich daher anlässlich und auf Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ mit Zustimmungserklärung vom 27. Dezember 2016 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben nach den Maßgaben der Leitlinie (Stand 14. April 2015) und Begründung zum Bebauungsplan 10-45 durchzuführen.

Die entsprechenden Regelungen zur Sicherung des Wohnungsanteils mit Mietpreis- und Belegungsbindung mit einer Quote von 30 % der zulässigen Geschossfläche sind Inhalt der textlichen Festsetzung Nr. 8 (vgl. Kapitel III 3.4.1) sowie des städtebaulichen Vertrags (vgl. Kapitel III 3.9.).

Ebenso im Rahmen der Angemessenheit Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags ist die Kostenübernahme für die durch den Bebauungsplan ausgelösten Bedarfe an sozialer und technischer Infrastruktur.

Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans 10-45 entsteht ein Bedarf an 28 Grundschulplätzen. Dieser Bedarf kann nicht in den vorhandenen Grundschulen der Schulplanungs- bzw. Einschulungsregion Hellersdorf abgedeckt werden. Der Bezirk beabsichtigt deshalb, eine Grundschule der Planungsregion um 28 Plätze zu erweitern oder eine neue Grundschule zu errichten. Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf.

Ebenso wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 10-45 ein zu sichernder Bedarf an 31 Kita-Plätzen ausgelöst, der sich durch die in der Bezirksregion vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken lässt. Der Bezirk beabsichtigt jedoch im Plangebiet des Bebauungsplans 10-45 eine Kinderbetreuungseinrichtung mit ca. 100 Plätzen neu zu errichten. Die Vorhabenträgerin hat sich deshalb im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet, sich anteilig an den Kosten im Umfang des durch das Vorhaben ausgelösten Bedarfs an der Errichtung zu beteiligen.

## **3.6 Bereichsentwicklungsplanungen**

### **Stadtumbau Ost**

#### **Ursprüngliches Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Großsiedlungen (IEHK, Gruppe Planwerk von 2002)**

Auf Basis des Wettbewerbs des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ wurde das IEHK 2002 für das Stadtumbau Ost Gebiet Marzahn-Hellersdorf erstellt. Immobilienwirtschaftliches Ziel im Gutsbereich sollte es demnach sein, langfristig am Standort neben einem preiswerten Angebot auch ein höherwertiges und eigentumsorientiertes Angebot zu lokalisieren, um so das historische Lagepotenzial adäquat zu nutzen und die notwendigen Investitionen refinanzierbar zu gestalten. Hierfür wurde eine mehrschrittige Vorgehensweise und abgestufte Investitionstätigkeit gesehen. Erste Ansatzpunkte waren hierfür:

- die Etablierung soziokultureller Nutzungen als Kernfunktion im alten Gut,
- vorrangige Sanierung der denkmalgeschützten Ziegelbauten,
- Teilweise Abriss innerhalb der Wohnblöcke der 50er Jahre im Bereich Alt-Hellersdorf,
- Grundstücksaufbereitung für ergänzende innere Eigenheimbebauung,
- evtl. Privatisierung der Einfamilienhausartigen Häuser.

Langfristig sah das Konzept vor, durch eine Neuordnung einzelner ungenutzter bzw. brachgefallener Flächen Wohnbaulandqualitäten zu schaffen, die vorrangig für Wohnungen mit Eigenheimqualitäten genutzt werden sollten.

#### **1. Fortschreibung: Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf (INSEK 2007, Gruppe Planwerk), BA-Beschluss Nr. 221/ III vom 02.10.2007**

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept 2007 der Großsiedlungen Marzahn-Hellersdorf aktualisiert und ergänzt die langfristige räumliche Entwicklungsorientierung um die Kategorie „Bereiche mit neuer, kleinteiliger Siedlungsstruktur“. Hierzu zählen die Flächen rund um den Gutsbereich, in denen künftig eine zur bisherigen Großsiedlungstypik kontrastierende, mit den benachbarten Großsiedlungsbereichen durch Grünräume verflochtene Neubebauung (kleinteiliges, eigentumsbezogenes Wohnen) ermöglicht und damit das Wohnungsangebot der Großsiedlungen diversifiziert werden soll.

Weiterhin soll eine kleingewerbliche Profilierung des Standortes, der Ausbau sozialer und kultureller Angebote sowie die Vernetzung des Areals mit der Umgebung angestrebt werden. Die Erhaltung der vorhandenen historisch gewachsenen Strukturen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes ist zu gewährleisten.

Für die Zentrenentwicklung empfiehlt das Gutachten eine Stärkung vorhandener Zentren vor einer quantitativen Ausweitung von Verkaufsflächen außerhalb der Zentren.

#### **2. Fortschreibung: Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf (INSEK 2011/2012, UrbanPlan), BA-Beschluss Nr. 0105/IV vom 21.12.2012**

Das aktuelle „integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept für die Großsiedlungen Marzahn/Hellersdorf“ benennt die Rahmenbedingungen und Erfordernisse des weiteren Stadtumbauprozesses und die entsprechender Verfahren in der Förderkulisse, speziell im Gut Hellersdorf und schlägt flankierenden Maßnahmen aus weiteren Förderprogrammen wie die „Soziale Stadt“, Aktives Zentrum oder SIWANA in den Quartieren vor.

Aus dem INSEK 2011/2012 ist im Jahr 2015 das räumliche Entwicklungsschwerpunktgebiet Zossener Straße/Gut Hellersdorf/Boulevard Kastanienallee, das mit der Senatsverwaltung im

Stadtumbau Ost vereinbart wurde, im Stadtumbau Ost entstanden. Das Gut Hellersdorf befindet sich in zentraler Position im Schwerpunktgebiet. Maßnahmen der sozialen Infrastruktur und in der Freiraumplanung im direkten Umfeld des Gut Hellersdorf werden in der Programmplanung vom Stadtumbau Ost sehr stark berücksichtigt.

Eine kleingewerbliche Profilierung des Standortes, der Ausbau sozialer und kultureller Angebote sowie die Vernetzung des Areals mit der Umgebung sind auch weiterhin anzustreben. Ein Schwerpunkt der weiteren Planung ist das Finden von Lösungsansätzen für die technische und verkehrliche Erschließung des Geländes gemeinsam mit dem damaligen Liegenschaftsfonds Berlin (Vorgänger der BIM). Es wird empfohlen auch die angrenzenden ehemaligen Gemeinbedarfsflächen als bauliches Entwicklungspotential einzubeziehen. Ziel ist die Vernetzung dieser Bereiche mittels übergreifender grün geprägter Fuß- und Radwegeverbindungen. Angestrebt wird ferner, eine der Scheunen im Gutsensemble über ein Förderprojekt für ein soziokulturelles Starterobjekt bzw. weitere funktionale Angebote auszubauen.

### **Zentrenkonzept**

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

Gemäß Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzepts sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten in Anlehnung an die AV Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen. Im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll zum Schutz der Zentren die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe wegen möglicher schädlicher Auswirkungen auf die Zentren beschränkt werden.

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

Hiervon ausgenommen sind Kioske, Backshops und ähnlich kleinflächige Betriebe. Zum Schutz der Zentrenstruktur soll die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger, zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebietes daher auf Kioske, Backshops und ähnlich kleinflächige Betriebe beschränkt werden.

### **Wohnungsmarktentwicklungskonzept (WEK) Marzahn-Hellersdorf 2020/30**

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

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

Die östliche Fläche des Geltungsbereiches ist als Potenzialfläche für Wohnungsbau mit Geschosswohnungsbau innerhalb der Bezirksregion Hellersdorf-Nord aufgeführt.

Das WEK prognostiziert, dass aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums sowie der Realisierung der Wohnbaupotenziale der Bedarf an infrastrukturellen Angeboten und insbesondere an Kita- und Grundschulplätzen deutlich steigen wird. Außerdem wird sich die Versorgung u.a. an ungedeckten Sportstätten und Jugendfreizeiteinrichtungen weiter verschlechtern. Diese Aspekte der Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen werden durch die Sicherung von Standorten für diverse Infrastruktureinrichtungen im Bebauungsplan 10-45 angemessen und unter Berücksichtigung der beabsichtigten Strukturen umgesetzt.

### **Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) 2018**

Das SIKo untersucht öffentliche Infrastrukturangebote des unmittelbaren Wohnfolgebedarfs. Es wurden Richt- und Orientierungswerte der Senatsverwaltung herangezogen. Diese Werte beziehen sich mit Ausnahme der Grundschulen (Einzugsbereiche der Grundschulen in der Bezirksregion werden zu Schulregionen zusammengefasst) auf lebensweltlich orientierte Räume (LOR-Ebenen) in Berlin. Die Einwohnerprognose bis 2030 auf Ebene der Prognosereäume wurde für die Bezirksregionen unter Berücksichtigung der Wohnbaupotenzialflächen abgeschätzt und bei Beurteilung der künftigen Versorgungssituation berücksichtigt.

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

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

Für Hellersdorf-Nord ist im SIKo ein Vorhaltestandort für Kita vorgesehen, der kurzfristig benötigt wird. Zusätzlich ist neben bereits geplanten Maßnahmen zur Kapazitätserhöhung ein weiterer Vorhaltestandort benannt.

Im Grundschulbereich sowie bei ungedeckten Sportflächen wird für Hellersdorf-Nord im SIKo eine Unterversorgung prognostiziert. Ein Vorhaltestandort einschließlich Sportflächen wird im Bebauungsplanverfahren 10-76 planungsrechtlich gesichert. Damit können die bestehenden Defizite abgedeckt werden.

Außerdem wird für die Planungsregion Hellersdorf eine Unterversorgung mit Jugendfreizeiteinrichtungen ausgewiesen. Es sind Vorhaltestandorte in Hellersdorf-Ost vorgesehen.

### **Sportverhaltens- und Sportkonzeptstudie für Berlin Marzahn-Hellersdorf**

Die bezirkliche Sportverhaltens- und Sportkonzeptstudie vom Mai 2016 (erarbeitet durch das Institut für kommunale Sportentwicklungsplanung an der Fachhochschule für Sport und Management Potsdam der Europäischen Sportakademie Land Brandenburg) (BA Beschluss Nr. 1224/IV vom 1.06.2016) ersetzt den Sportentwicklungsplan des Bezirks Marzahn-Hellersdorf 2011-2016. Sie berücksichtigt u.a. das tatsächliche Sportverhalten der Bevölkerung und der daraus abgeleiteten Prognose des zukünftigen Bedarfs an Sportanlagen und gibt auf Grundlage dessen Handlungsempfehlungen. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans stehen den Handlungsempfehlungen nicht entgegen.

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

Angrenzend an den Geltungsbereich des 10-45 befinden sich derzeit noch keine festgesetzten Bebauungspläne. Folgende im Verfahren befindliche Bebauungspläne grenzen an den Geltungsbereich des 10-45 an:

#### **10-44**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-44 grenzt im Norden direkt an das Plangebiet. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB hat stattgefunden. Intention des Bebauungsplans sind die Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen der Großsiedlung Hellersdorf, die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz zur Verknüpfung übergeordneter Grünverbindungen und Abbau des Defizits als Spielflächen, planungsrechtliche Sicherung der Fläche für eine Freizeitsportanlage und der Ausschluss von Einzelhandel innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 10-44 und 10-45 werden gemeinsam als das Projekt „Stadtgut Hellersdorf“ einer Wohnungsbaugesellschaft bezeichnet und ihnen liegt ein gemeinsames städtebauliches Konzept zugrunde.

#### **10-24**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-24 grenzt im Westen an das Plangebiet. Als letzter Verfahrensstand wurde 2006 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan 10-24 zielt auf die Festsetzung eines Nahversorgungszentrums, der planungsrechtlichen Sicherung einer übergeordneten Grünverbindung zum Wuhletal, welcher seine Fortsetzung im Bebauungsplan 10-45 erfährt, sowie von Wohnbau- und Verkehrsflächen.

#### **10-21**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-21 grenzt südlich an das Plangebiet. Nach der Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2007 erfolgten 2009 und 2011 Änderungen der Planungsziele. Das Bebauungsplanverfahren zielt auf die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der gebietsverträglichen Verdichtung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Strukturen der Großsiedlung Hellersdorf.

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

Das Plangebiet wird derzeit noch von dem im Verfahren befindlichen einfachen Bebauungsplan 10-82 G überlagert, welcher alle im Zusammenhang bebauten Flächen in den Ortsteilen Biesdorf und Hellersdorf umfasst. Er dient der Steuerung des Einzelhandels im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Zur Umsetzung der „Steuerungsgrundsätze Einzelhandel und Zentren Marzahn-Hellersdorf“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Marzahn-Hellersdorf von 2013 soll durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche beschränkt werden. Die rechtsgültigen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne, so auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-45, werden beim nächsten Verfahrensschritt für den Bebauungsplan 10-82 G aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

## **4. Entwicklung der Planüberlegungen**

### **Städtebauliche Rahmenplanung Großsiedlung Hellersdorf (Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) von 1994 stellt eine Vorzugsvariante**

der städtebaulichen Entwicklung dar, in der das städtebauliche Leitbild der Großsiedlung dadurch bestimmt, dass zwischen den beiden Polen "Grün" und "Stadt" ein harmonisches

Ganzes entsteht, zugleich aber Raum bleibt für Entwicklungstendenzen, die aus veränderten Rahmenbedingungen resultieren.

Das Hellersdorfer Gut als Schwerpunkt der Gebietsidentität kann entsprechend der Rahmenplanung wichtige Ergänzungsfunktionen zum stark kommerziellen Hauptzentrum „Helle Mitte“ übernehmen. Entsprechend der vorgeschlagenen Entwicklungsvarianten der Siedlung wird in der Variante "Grün" vom Primat der Variante der Freiraumgestaltung und kultureller Nutzung ausgegangen, in der Variante "Stadt" den Forderungen nach zusätzlicher gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung entsprochen, somit wird es als ein Standortpotential für Wohnen und Gewerbe dargestellt.

Innerhalb des Planungsgebietes sind entlang der Spremberger Straße im Bereich Hellersdorfer Graben Flächen für eine überquartierliche Grünverbindung vorgesehen, die in ihrer Fortsetzung über das Soziale Stadtteilzentrum das Gut Hellersdorf verbinden und eine Anbindung der öffentlichen Grünfläche im Wuhletal gewährleistet.

Eine bessere Erreichbarkeit des Gutes sollen Fuß- und Radwege ermöglichen, um den derzeit isolierten Gutsbereich aufzuwerten bzw. erlebbarer zu gestalten.

Ebenfalls übernehmen diese Flächen sowie Flächen entlang der Straße Cottbusser Platz zwischen U-Bahnhof Cottbusser Platz und Cottbusser Straße eine wichtige Funktion im Netz der Rad- und Fußwegeverbindungen.

#### **4.1 Voruntersuchungen**

Im Folgenden soll auf die planerische Vorgeschichte zum Gut Hellersdorf eingegangen werden, aus dessen Ergebnissen sich die Zielstellungen für den Bebauungsplan „Gut Hellersdorf“ ableiten lassen und Planbedarf nachgewiesen wird.

##### **Städtebauliche Voruntersuchung zum Gutsbezirk Hellersdorf, FPB GmbH/1991**

Im Ergebnis dieser städtebaulichen Studie wurden Rahmenbedingungen für die funktionelle und strukturelle Einbindung der historischen Gutshofanlage, einschließlich der zugehörigen typischen Wohngebäude im Ortskern von Alt Hellersdorf, formuliert.

Wesentliche Ziele waren:

- Erhaltung der historischen wertvollen Gebäudeensemble, Konzentration von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den historisch wertvollen Gebäuden der Gutshofanlage, Entwicklung der historischen Mitte als Identifikationspunkt für die Großsiedlung Hellersdorf,
- Erhaltung als traditioneller Arbeitsstandort für Hellersdorf,
- Städtebauliche Aufwertung des alten Gebäudebestandes durch Ergänzungs- bzw. Ersatzbauten unter Berücksichtigung typischer Strukturen und Gebäudekubaturen,
- Unterschutzstellung des Gutshofensembles,
- funktionelle Einbindung in die angrenzende Siedlungsstruktur durch die Schaffung neuer Wegeverbindungen,
- Schaffung einer zusätzlichen Verkehrsanbindung im Bereich der Kastanienallee, als Voraussetzung für die Entwicklung dienstleistungsorientierten Handwerkes zur wohnortnahen Versorgung,
- Renaturierung des Grabens II und Entwicklung eines Gestaltkonzeptes für den gesamten Graben unter Einbeziehung der Freiflächen angrenzender Infrastrukturstandorte,
- Erhaltung und Einbindung der Kleingärten in das Grünsystem als umschließendes Grün der Siedlung und des Gutshofes Hellersdorf.

##### **BEP-Grundlagen, FPB GmbH/1991**

Die o.g. Ziele wurden in die erste langfristige Planung für den Bezirk Hellersdorf, im Entwurf zur Bereichsentwicklungsplanung von 1991 inhaltlich übernommen und wurden damit Basis nachfolgender Konzept- und Planungsüberlegungen zur Entwicklung von Alt-Hellersdorf einschließlich Gutshof.

### **Helma / Probau Kempen, Wiegmann & Trübenbach, 1994**

Im Zusammenhang mit der bevorstehenden Privatisierung der ehemaligen LPG Hellersdorf/Mahlsdorf und des dazugehörigen Grundstückes im Jahre 1994 wurde im Bezirk ein erstes Konzept zur baulichen Umgestaltung des ehemaligen LPG-Geländes beraten (Probau Kempen/Helma, Wiegmann & Trübenbach). Die Planung ging von einer baulichen Verdichtung des Gutsgeländes unter weitgehender Berücksichtigung der historisch wertvollen Gutsstruktur aus. Eine beabsichtigte Teilung vorgesehener Nutzungsstrukturen als

- sozio-kulturelles Zentrum im Bereich der Gutsanlage mit Marktplatz,
- attraktiver Wohnstandort mit Sonderwohnformen im Mittelbereich und
- Gewerbehof im östlichen Teil des Geländes

sollte dem Gut eine neue städtebauliche Prägung geben, die den Ansatz einer neuen und zugleich alten Mitte für Hellersdorf bot. Die vertraglichen Verhandlungen zum Erwerb des Grundstückes scheiterten. Die Voraussetzungen zur Umsetzung des Konzeptes waren damit nicht mehr gegeben.

Aus dem Konzept wurden jedoch folgende planerische Ansätze in den weiteren Planungsprozess übernommen:

- Der unter Denkmalschutz stehende Teil des Gutshofes ist für öffentlichkeitswirksame Nutzungen zu entwickeln. Unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange sollen für diese Gebäude solche Nutzungen gewählt werden, die einen Umbaufwand minimieren.
- Um nötige Intimität am Platz zu schaffen, sollte eine Gliederung des Platzraumes auch mit baulichen Mitteln erwogen werden.
- Eine bauliche Fassung des Platzes zum Teil durch Ersatzbauten ist anzustreben. Kubatur, Gliederung und Verwendung von Baumaterialien ist aus denkmalpflegerischen Kriterien abzuleiten.
- Die Einordnung von Wohnnutzung ist unter dem Aspekt der Sicherung als Arbeitsstandort zu prüfen, da gegenseitige Nutzungseinschränkungen zu erwarten sind.
- Als städtebaulich interessant ist die Zulässigkeit von Gewerbe im östlichen Teil zu werten, die durch die Art der Gebäudestellung zu erwartende Immission gegenüber den angrenzenden sensiblen Nutzungen minimiert.
- Das Gutshaus, auch vorstellbar in einer baulichen Komposition, soll den nördlichen Abschluss zum Platz darstellen.

### **Rahmenplanung/Funktions- und Strukturkonzept Gut Hellersdorf, Stadtbüro Hunger 1995**

Im Auftrag des Stadtplanungsamtes erarbeitete das Stadtbüro Hunger 1995 ein Funktions- und Strukturkonzept für den Gutsbezirk Hellersdorf. Abgeleitet aus den Anforderungen der städtebaulichen Rahmenplanung und in Auswertung vorangegangener Untersuchungen wurde für den geschichtlichen Ursprung der Großsiedlung, der Siedlung und Gutshof Hellersdorf ein Leitbild, das den städtebaulichen Rahmen für zukünftige Entwicklungen dieses Raumes vorgibt. Anlässlich der 1. Lenkungsrunde „Städtebauliche Weiterentwicklung“ wurde die Planung vorgestellt.

In Auswertung der nachfolgenden Diskussionen kristallisierte sich die Notwendigkeit zur Erhaltung des Gutes als Gewerbestandort heraus. Die Einordnung von Wohnnutzung sollte in der zukünftigen Zielstellung nur eine untergeordnete Rolle spielen.

## 4.2 städtebauliche Planungen/städtebauliche Umsetzung der Voruntersuchungen

Aufbauend auf dem Ziel der Rahmenplanung, das Gut als einen besonderen Ort der Identifikation der Einwohnerinnen und Einwohner der Großsiedlung Hellersdorf zu betrachten, sollen Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, die eine Aufwertung der Qualität der Gestaltung in Verbindung mit den Nutzungsangeboten (Möglichkeiten) im Gut Hellersdorf in den Vordergrund stellen.

In Auswertung der vorliegenden Gutachten und Untersuchungen ist festzustellen, dass das historische Gut Hellersdorf wesentlich zur Identitätsbildung der Bevölkerung der Großsiedlung beiträgt. Für das historische Gutensemble werden eine kleingewerbliche Profilierung, der Ausbau sozialer und kultureller Angebote sowie die Vernetzung des Areals mit der Umgebung angestrebt, um langfristig die Entwicklung des Gutes als einen zentralen Ort zu gewährleisten.

Auf Grund der vorhandenen, fast ausschließlichen Wohnnutzung in der Großsiedlung Hellersdorf soll im historischen Gut Hellersdorf eine gewerbliche Nutzung etabliert und gesichert werden, die vorwiegend der Großsiedlung dient.

Die im Gut vorhandenen gewerblichen Nutzungen gewährleisten aufgrund ihrer Betriebszeiten und Nutzungsintensitäten sowohl abends als auch am Wochenende die Wohnruhe und ermöglichen die Einhaltung der gegenüber dem Wohnen zulässigen Emissionen.

Damit sind die im Bestand vorhandenen und künftig zulässigen gewerblichen Nutzungen mit der benachbarten Wohnnutzung und als Standorte für Gemeinbedarfseinrichtungen vereinbar.

Abgeleitet aus städtebaulichen Voruntersuchungen sollen für das Gut Hellersdorf Festsetzungen getroffen werden, die im Sinne der städtebaulichen Ordnung Schwerpunkte für das Wohnen nachgeordnete handwerklicher Betriebe und Einrichtungen setzen. Es soll vorrangig der kleinteiligen Einordnung von Betrieben dienen, die im Wesentlichen der Versorgung der Bevölkerung der Großsiedlung dienen.

Im Gegensatz zum Zentrum Helle Mitte, soll das Gut ergänzende dienstleistungsorientierte und öffentlichkeitswirksame Nutzungen erfahren.

Die Zentrumsnähe birgt das Potential ergänzender Nutzungen und Funktionen, die sich nicht im Zentrum finden lassen oder dort aus räumlichen, strukturellen oder gebäudetechnischen Gründen nicht unterzubringen sind.

Auf Grund des nun mehr bestehenden Bedarfes an Wohnungsneubau in der Gesamtstadt und auch im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurde ab ca. 2014 die Möglichkeit der Einordnung von Wohnbauflächen innerhalb des Bebauungsplanes 10-45 geprüft. Die GESOBAU als Eigentümerin hat daraufhin ein städtebauliches Konzept erarbeiten lassen mit der Zielstellung der Einordnung von Wohnbauflächen.

Der Bezirk befürwortet ein differenziertes Konzept für das Gut Hellersdorf, welches sowohl eine gewerbliche als auch eine Wohnnutzung vorsieht. Das Konzept soll sowohl eine Entwicklung des historischen Bereiches des Gutes unter Berücksichtigung der hier gewachsenen städtebaulichen Struktur gewährleisten als auch eine Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Leitbildes des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes. Nach dem Leitbild des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes soll der Wohnungsneubau genutzt werden, um in den Teilräumen städtebauliche Verbesserungen zu erreichen und einen Beitrag zur sozialen und demografischen Mischung zu leisten. Dabei ist vorrangig der Grundsatz Qualität vor Quantität zu berücksichtigen.

Mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird von dem ursprünglichen Leitbild, dem Erhalt und Ausbau des gesamten Gutsbereichs als Gewerbestandort abgewichen. Unter der Berücksichtigung des wachsenden Wohnraumbedarfs in der Gesamtstadt und im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sowie der Entwicklung des historischen Gutsbereichs als identitätsstiftenden Bereich der Großsiedlung mit gewerblicher Ausrichtung ist diese Zielveränderung jedoch gerechtfertigt.

Die Wohnbebauung im städtebaulichen Konzept von TOPPOS orientiert sich in ihren städtebaulichen Parametern an der Dimensionierung der Großwohnsiedlung Hellersdorf aus den 80er Jahren mit typischen Zeilen und aufgelockerter Blockbebauung.

Das städtebauliche Konzept sieht die Bebauung überwiegend als Zeilenstruktur vor, welches am Blockrand eine höhere Dichte und kompaktere Bebauung mit einer viergeschossigen Bebauung, als im kleinteilig gegliederten Innenbereich aufweist.

Die Wohnbebauung wird ergänzt durch die Errichtung einer Quartiersgarage im angrenzenden Gewerbegebiet. Das neue Wohngebiet erhält dadurch verkehrsberuhigte Bereiche und so eine hohe Wohnqualität.

Auf den Gewerbeflächen wird die bestehende, unter Denkmalschutz stehende, Bebauung saniert und durch einzelne Ergänzungsbauten erweitert, um ein zusammenhängendes Gewerbe-Areal zu schaffen.

In der Dorflage Hellersdorf entlang der Straße Alt-Hellersdorf werden die bestehenden und zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude saniert und um weitere kleinteilige Wohngebäude ergänzt.

## **II. Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 IV, § 2a BauGB**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans**

Entsprechend § 2 (4) BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sind und hier im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Mit dem Bebauungsplan 10-45 werden die Voraussetzungen für eine Neuordnung eines Teiles des Gutsbereiches und zum anderen die Sicherung baulicher Nutzungen unter Berücksichtigung historisch vorhandener baulicher Strukturen ermöglicht. Die städtebauliche Neuordnung des Standortes zur Ansiedlung von Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen ist ein wesentliches Ziel. Gleichzeitig sollen öffentliche Verkehrsflächen gesichert werden, die eine Verbindung des Gutes von der Kastanienallee zur alten Hellersdorfer Straße über einen Stadtplatz sichern.

Die Sicherung der Grünverbindung in Nord Süd Richtung von der KGA über das Gut Hellersdorf zum Landschaftsraum der Wuhle als wichtige Rad- und Fußnetzverbindung hat eine wesentliche Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion des Gebietes und trägt somit wesentlich zur Erhöhung der städtischen Lebensqualität im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei. Die Verknüpfung von historischer Struktur und Großsiedlungsstruktur sichert die Entwicklung neuer Stadtqualitäten.

Zur Stabilisierung der vorhandenen Nahversorgungszentren entsprechend der übergeordneten Planung innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf und zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur sollen für die allgemeinen Wohngebietsflächen alle zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung und ausgeschlossen werden.

Die Sicherung von Gemeinbedarfsflächen entlang der Kastanienallee und der Cottbusser Straße erfolgen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

#### **1.2 Darstellung einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen**

##### **Fachgesetze**

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

Das Planungsziel des Bebauungsplans, die Sicherung und Ordnung des vom Neubaugebiet der Großsiedlung umschlossenen „Gut Hellersdorf“, entspricht den Grundätzen des ROG und steht im Einklang mit dem Grundsatz 4.1 LEP B-B, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll und setzt damit insbesondere den Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Planung um.

###### **Baugesetzbuch**

Nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Bauleitpläne sollen laut § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen

Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. § 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, wie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Weiterhin sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden bzw. auszugleichen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung zu tragen.

Die Maßgaben sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Entsprechend § 2a Satz 2 BauGB ist die Umweltprüfung in einem gesonderten Teil der Begründung als Umweltbericht entsprechend Anlage 1 BauGB darzulegen.

Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Aktivitäten benannt. „Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 BauGB zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3“ (§ 4c BauGB).

Im vorliegenden Fall wird insbesondere dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung getragen.

### **Bundesbodenschutzgesetz**

Gemäß § 1 BBodSchG ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren. Gleichzeitig ist eine Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

In Übereinstimmung mit dem BBodSchG bleibt durch die geplanten Grundflächen ein Anteil an unversiegelten Böden erhalten, sodass die Bodenfunktion und insbesondere die Versickerung auch unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse nicht ausgeschlossen werden. Auch wird mit der Umnutzung gewerblicher Flächen für Wohnnutzung eine Befreiung von Böden mit Altlasten erforderlich und trägt damit zu einer nachhaltigen Verbesserung der Bodenfunktion bei.

### **Berliner Wassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31. Juli 2009 (zuletzt geändert am 11.08.2010) und das Berliner Wassergesetz (BWG) vom 23. Februar 1960 (in der Fassung vom 17.06.2005) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb der Wasserschutzgebiete für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf. Der Beerenpfuhl ist ein Gewässer 2. Ordnung und befindet sich innerhalb der Grünvernetzung südöstlich angrenzend am Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Ein Fachbeitrag zur Niederschlagsentwässerung wurde erarbeitet, Ziel ist in großen Teilen die Versickerung vor Ort über die belebte Bodenschicht, ein Eingriff in das Grundwasser ist nicht absehbar.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Für Bebauungsplanverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

Des Weiteren behandelt das BImSchG in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert wurden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Dem gegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen zu berücksichtigen sind zudem die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte. Des Weiteren finden die TA Lärm für die Auswirkungen von gewerblichem Lärm und die Freizeitlärm-Richtlinie (Anlage 1 der AV LImSchG Bln) für die Beurteilung der Skateranlage Anwendung.

Zusätzlich erfolgt eine Untersuchung der Lärmaktionsplanung Berlin mit dem Lärmaktionsplan Berlin 2013-18. Das Plangebiet befindet sich jedoch nicht in einem im Lärmaktionsplan dargestellten Maßnahmenbereich. Auch die Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen im Lärmaktionsplan werden nicht überschritten.

Die Auswirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms wurden im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht und bewertet sowie Empfehlungen für Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet. Zur Bewältigung der Anforderungen an den Schallschutz des Wohnungsbaus sind Einschränkungen für das Gewerbe hinsichtlich der Emissionen festzusetzen. Anstatt einer Kontingentierung des Gewerbelärms soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, um ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Des Weiteren sind Maßnahmen im Wohnungsbau in Teilabschnitten aufgrund des vorherrschenden Straßenverkehrslärms wie Grundrisslösungen und baulicher Schallschutz notwendig. Mit der Verlagerung der Skateranlage sind keine weiteren Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Freizeitlärms erforderlich.

### **Bundesnaturschutzgesetz**

Durch die Bauleitplanung sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine geschützten Flächen und Biotope betroffen.

Im Rahmen der Ermittlung von Umweltdaten und deren Auswirkungen ist zu prüfen, ob im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Vorkommen von Arten, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders bzw. streng geschützt sind, zu vermuten sind.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 7 BNatSchG.

Im Bundesnaturschutzgesetz sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen

im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Die Belange der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Bei national geschützten Arten, bei denen es sich nicht um im Anhang IV der FFH-Richtlinie benannte Arten oder europäische Vogelarten handelt, gilt die abgeschwächte Regelung des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG. Demnach liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor, wenn auf der Ebene des Bebauungsplans über Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in der Abwägung entschieden wurde.

Zur Untersuchung, ob und inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten von der Planung betroffen sind, wurden Fachgutachten erstellt.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie die Festlegung von Maßnahmen im Sinne der Vermeidung und Ausgleich sind Gegenstand der Umweltprüfung.

### **Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO)**

Gemäß § 2 BaumSchVO sind alle Laubbäume, die Waldkiefer als einzige Nadelbaumart sowie die Obstbaumarten Walnuss und Türkischer Baumhasel jeweils mit einem Stammumfang ab 80 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn einer der Stämme einen Mindestumfang von 50 cm aufweist. Nicht Anwendung findet das Gesetz unter anderem auf Bäume, die dem Grünanlagen Gesetz (GrünanlG) unterliegen.

Als für nachfolgende Planungen / Vorhaben wesentlich regelt § 3 Absatz 3 BaumSchVO, das bei der Planung und Durchführung von Vorhaben vom Vorhabenträger sicherzustellen ist,

dass vermeidbare Beeinträchtigungen geschützter Bäume unterbleiben. Nach § 4 BaumSchVO ist es verboten, geschützte Bäume ohne die erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Weiterbestand zu beeinträchtigen. Als Beschädigungen oder Beeinträchtigungen gelten auch Störungen des Wurzelbereichs.

Eine Bestandskartierung der nach BaumSchVO geschützten Bäume sowie aller Straßen- und Anlagenbäume im Plangebiet erfolgte im Zuge der Baugenehmigung.

### **Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)**

Entsprechend § 1 DSchG Bln sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Denkmale sind nach Maßgabe des DSchG Bln zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen sowie den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten.

Gemäß DSchG Bln werden die Einzeldenkmale im Bebauungsplan festgesetzt sowie der Denkmalbereich des Gesamtensembles Stadtgut Hellersdorf in die Planzeichnung übernommen. Die Festsetzungen erfolgen in Abstimmung der zuständigen Fachbehörde.

### **Fachplanungen**

Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin gliedert sich in die aufeinander abgestimmten Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption.

Es ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu treffen. Im Zusammenspiel mit dem FNP Berlin stellt es eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar und bildet die Grundlage der künftigen Stadtentwicklung. So werden gesamtstädtische Entwicklungsziele und Maßnahmen unter Beachtung ökologischer Belange im Städtebau und zur vorsorgenden Umweltplanung formuliert, um die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern. Die Entwicklung städtischer Freiräume spielt dabei eine besondere Rolle.

Im **Programmplan Erholung und Freiraumnutzung** ist das Plangebiet als bebauter Bereich als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe 4 zur Verbesserung der Freiraumversorgung ausgewiesen. Als relevante Ziele und Maßnahmen werden die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen, Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum, Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum genannt. Zusätzlich ist der Beerenpfehlgraben als Grünzug dargestellt und eine Verbesserung und die Neuanlage eines Grünzuges nach Norden unter Einbeziehung von Parkanlagen und Kleingärten.

Mit der Ausweisung einer Grünfläche entlang des Beerenpfehlgrabens wird zum einen dem Ziel der Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie dem Ziel des Grünzuges entsprochen. Das gleiche gilt für die Ausweisung und die Sicherung der Kleingartenanlagen im Plangebiet. Die Festsetzung von Fuß- und Radwegen, der Ausweisung eines Stadtplatzes sowie verkehrsberuhigten Bereichen erhöht die Aufenthaltsqualität in den Straßen.

Im **Programmplan Biotop- und Artenschutzprogramm** sind die Flächen innerhalb des Bebauungsplans dem städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen und der Bereich um die Straßen Alte Hellersdorfer und Alt-Hellersdorf dem siedlungsgeprägtem Biotoptyp Dorfanger zugeordnet. Als relevante Ziele und Maßnahmen werden der Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlich hohen biologischen Vielfalt, der Schutz, die Pflege und die Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen (z.B. Pfuhe, Gräben) in Grünanlagen und Kleingärten, die Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von

Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung, Dach- und Waldbegrünung, die Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen, die Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen und Obstbäume in Kleingärten), Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen sowie der Erhalt wertvoller Biotope und die Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen bei Siedlungserweiterungen und Nachverdichtungen genannt.

Mit der Ausweisung von zusätzlichen und der Sicherung der bestehenden Kleingartenflächen wird dem oben genannten Zielen entsprochen. Des Weiteren wird mit der Ausweisung einer Grünfläche entlang des Beerenpfuhlgrabens eine Verbindung von Grün- und Freiflächen erzielt. Auch aufgrund des Denkmalschutzes werden mit den Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Strukturen und der nur vereinzelt durch Neubebauungen dem Biototyp Dorfanger entsprochen.

Im **Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz** sind die Flächen als Siedlungsgebiet zugeordnet. Als Ziele und Maßnahmen sind die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen, kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, die Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelungen, dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, Erhalt und Neupflanzung von Straßenbäumen, Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung, dem Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen, Vernetzung klimawirksamer Strukturen und die Erhöhung der Rückstrahlung genannt.

Zusätzlich ist das Plangebiet dem Vorsorgegebiet Klima zugeordnet. Als Ziele und Maßnahmen werden im Programmplan der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Vernetzung von Freiflächen, die Sicherung und Verbesserung des Luftaustauschs, die Vermeidung von Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen, der Erhalt und die Neupflanzung von Stadtbäumen und die Sicherung einer nachhaltigen Pflege genannt. Daneben werde die dauerhafte Sicherung der Funktionen klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen sowie Luftleitbahnen, die Verbesserung der lufthygienischen Situation und die Vermeidung bzw. der Ausgleich von Bodenversiegelung gefordert.

Die geforderten Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen werden im Plangebiet durch die geplanten Festsetzungen einer geringen GRZ, von Dauerkleingärten und teilweise durch Baukörperausweisungen im Denkmalbereich umgesetzt. Des Weiteren werden durch die Festsetzung von Dauerkleingärten und einem Grünzug entlang des Beerenpfuhlgrabens der Erhalt und die Vernetzung von klimawirksamen Grün- und Freiflächen unterstützt. Die festzusetzenden Straßenbreiten ermöglichen die Schaffung von Neupflanzungen von Straßenbäumen, auch wurde mit der Erstellung eines Regenwasserentwässerungskonzepts dem Ziel der Regenwasserbewirtschaftung entsprochen.

Im **Programmplan Landschaftsbild** sind die Flächen analog zum Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Die relevanten Ziele und Maßnahmen sind der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, die Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge, der Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes, als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen, die Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und der Erhalt und die Entwicklung prägender Landschaftselemente. Zusätzlich ist die Fläche als Maßnahmenswerpunkt zur Entwicklung gebietstypischer Freiflächen und Landschaftselemente in Siedlungsbereichen/ Wohnumfeldverbesserungen und als historischer Stadtkern ausgewiesen.

Mit der geplante Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Beerenpfuhlgrabens, Festsetzung eines Grünzugs entlang des Grabens, der Erweiterung und Sicherung der Kleingartenanlagen, der Umwandlung von einem Teil gewerblicher Flächen in

Wohnnutzungen sowie im Gutsbereich durch die Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude in ihren Kubaturen werden die genannten Ziele und Maßnahmen umgesetzt.

Die **Programmpläne gesamtstädtische Ausgleichskonzeption** und **Zielartenverbreitung** enthalten keine spezifischen Aussagen zum Plangebiet.

### **Landschaftsplan**

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

### **Stadtentwicklungsplan Klima**

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

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

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

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Alle europäischen Vogelarten gelten als besonders geschützt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und unterliegen den Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Dies gilt insbesondere für die Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Es gab Hinweise und Vermutungen auf Vorkommen von Lebensstätten von Fledermäusen, Mauerseglern, Sperlingen, Hausrotschwänzen, Mehl- und Rauchschnäbeln. Ebenfalls war zu vermuten, dass neben den gebäudebewohnenden Arten auf Grund der unterschiedlichen Strukturen im Gebiet mit Sicherheit auch boden- und gehölzbrütende Arten zu erwarten sind. Auf Grund dieser Hinweise und Vermutungen ist eine faunistische Untersuchung zum Vorkommen der Fledermäuse und Brutvögel mit folgender Aufgabenstellung im Jahr 2010 erstellt worden:

- Flächendeckende Erhebung der Lebensstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplans,
- Prognose der Entwicklung der vorgefundenen Population bei Unterlassen des Eingriffs,
- Beschreibung ökologischer Ansprüche der nachgewiesenen Arten und ihrer artspezifischen Empfindlichkeit gegenüber den Eingriffswirkungen,
- Prognose der Entwicklung der Artvorkommen bei Durchführung des Eingriffs,
- Erarbeitung geeigneter Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB, die eine Verwirklichung des Bebauungsplans ermöglichen und den Erhalt bzw. die Schaffung von dauerhaften Lebensstätten geschützter Arten gewährleisten.

Eine Untersuchung zum Vorkommen weiterer geschützter Arten wie Kriechtiere im Plangebiet wurde aufgrund des Fehlens eines Anfangsverdachts verzichtet.

Ergebnisse des Gutachtens zum Artenvorkommen:

#### *Brutvögel (Avifauna)*

Innerhalb des Plangebietes nisten europäisch geschützte Vogelarten. Von den erfassten 26 besonders geschützten Arten werden 25 als Brutvögel eingestuft. Es dominieren bei der Artenanzahl die Busch- und Bodenbrüter, denen die vorhandenen Gehölzbestände günstige Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Auch Höhlenbrüter, denen vor allem die vielen maroden und alten Gebäude günstige Brutmöglichkeiten bieten, sind im Plangebiet anzutreffen. Als typische Bodenbrüter konnten im Untersuchungsgebiet die Arten Fitis, Zilpzalp, Sumpfrohrsänger, Rotkehlchen und Nachtigall festgestellt werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden keine in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Berlins eingestufte Brutvogelart, keine streng geschützte Art und keine in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie eingestufte Art nachgewiesen. Der als Durchzügler nachgewiesene Flußregenpfeifer ist in Berlin stark gefährdet.

Fünf Brutvogelarten (Sumpfrohrsänger, Gartengrasmücke, Feldsperling, Bachstelze und Girlitz) sind in Berlin in die Vorwarnliste eingestuft worden. Diese Kategorie steht außerhalb der Roten Liste der gefährdeten Arten, weil die darin zusammengefassten Arten zwar Bestandsrückgänge oder Lebensraumverluste aufweisen, aber noch nicht in ihrem Bestand gefährdet sind. Bei diesen fünf Brutvogelarten handelt es sich vorwiegend um verbreitete Arten, so dass abgesehen von den im Brutbestand rückläufigen Arten in Berlin keiner Art eine besondere Hervorhebung bedarf.

Es ist keine Art betroffen, für die sich ein besonderer Schutz nach § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG ergibt.

#### *Fledermäuse*

Im Untersuchungsgebiet konnten zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Breitflügelmaus) festgestellt werden, die das Gebiet als Quartier- und Nahrungsgebiet nutzen. Eine weitere Fledermausart (Großer Abendsegler) nutzt das Gebiet in Teilen als Nahrungshabitat.

Alle Fledermäuse zählen zu den streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG und sind in der Roten Liste Berlin als gefährdet eingestuft.

**Zwergfledermaus:** stellt zahlenmäßig die am häufigsten nachgewiesene Art im Untersuchungsgebiet dar. Es konnten zwei Quartiere (mit Einzeltieren) festgestellt und beobachtet werden, so dass davon ausgegangen wird, dass es sich um Männchenquartiere handelt. Beobachtungen der jagenden Zwergfledermaus lassen erkennen, dass sich ein Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus an den Gebäuden des Planbereiches oder an Gebäuden der unmittelbar angrenzenden Wohnblockbebauung befindet.

Die Zwergfledermaus ist in der Roten Liste Deutschlands als gefährdet eingestuft.

**Breitflügelmaus:** wurde vereinzelt aber regelmäßig im Planbereich, vorwiegend in Gartenbereichen, jagend angetroffen. Es gibt vermutlich einen Quartierverdacht an Gebäuden.

**Abendsegler:** konnten regelmäßig über dem Gebiet jagend oder überfliegend festgestellt werden. Ein direkter Bezug zum Untersuchungsgebiet ist nicht gegeben.

Die Gültigkeit der Ergebnisse der Untersuchung sind durch das bezirkliche Umweltamt im Jahr 2017 bestätigt worden.

#### *Pflanzen und biologische Vielfalt*

Geschützte Flächen und Biotope sind durch die Ziele der Planung auch nach nochmaliger Prüfung vom 01.02.2017 durch den Fachbereich Naturschutz nicht betroffen.

Die bisher unbebauten Brachflächen auf dem Guts Gelände sind derzeit durch die gewerbliche Nutzung in ihrer Wertigkeit für den Biotop und Artenschutz stark eingeschränkt.

Die Flächen der Kleingartenanlagen bieten ein großes Potenzial für Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt.

Es befinden sich auf den Grundstücken sowie in den Straßenräumen nach Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO Berlin) geschützte Bäume. Eine Baumreihe von 5 Altbäumen im Bereich des historischen Stadtguts ist zusätzlich als Teil des Denkmalbereichs geschützt.

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

### **2.1.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich in weiten Teilen um das Gelände des ehemaligen Gutes Hellersdorf. Bis Anfang der 60er Jahre wurde dort vorwiegend Viehwirtschaft betrieben. Die Gebäude wurden als Ställe für Rinder, Pferde und Schafe, Scheunen und dgl. genutzt. Mitte der 60er Jahre wurde die Viehwirtschaft schrittweise eingestellt, und es entstand ein Betrieb der Pflanzenproduktion. Die Scheunen wurden als Werkstätten für Landmaschinen genutzt. Es wurden Abstellflächen für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte geschaffen und eine Tankstelle errichtet. Nach 1990 wurde die Pflanzenproduktion weitgehend eingestellt und einzelne Gebäude und Flächen wurden an diverse Gewerbe zu Produktions- und Lagerzwecken vermietet.

Die derzeitige gewerbliche Nutzung stellt sich ungestaltet und ungeordnet dar. Diese Flächen sind zum Teil eingefriedet und nur halb öffentlich zugänglich.

Die weiteren Flächen sind bereits mit Wohngebäuden, Kleingartenanlagen sowie schulischen und sozialen Einrichtungen bebaut.

Das Landschaftsbild für das Plangebiet ist aufgrund der derzeitigen und zum Teil ungeordneten und überformten Nutzung des historischen Stadtguts und der fehlenden Verbindung zum umliegenden Raum stark eingeschränkt.

### **2.1.3 Schutzgut Klima und Luft**

Das LaPro weist das Plangebiet und seine umliegenden Flächen (größerer Umkreis) als Vorsorgegebiet Klima aus. Der Umweltatlas Berlin misst dem Plangebiet, insbesondere der derzeit gewerblich genutzten Flächen, als Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb von Siedlungsflächen eine gewisse Bedeutung für den lokalen Klimaschutz bei. Auch durch die Lage am Stadtrand weist der Geltungsbereich relativ günstige klimatische Bedingungen auf. Insbesondere wird auf notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Luftaustauschbarrieren und der Erhalt und die Vernetzung von Freiflächen hingewiesen.

Klimatisch wirksame Freiräume für großräumige Luftleit- und Ventilationsbahnen, die innerhalb des Vorranggebietes Klima zu erhalten sind, befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### **2.1.4 Schutzgut Mensch**

#### *Grün- und Spielplatzversorgung*

Für das Gelände des Gutshofs besteht aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung keine öffentliche Erholungsmöglichkeit oder Freiraumnutzung. Jedoch stehen die Kleingartenanlagen der Erholungsmöglichkeit zur Verfügung.

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

Das Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) unterscheidet in

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

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

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

Siedlungsnaher Grünanlagen sind im Einzugsbereich von 1.000 m vorhanden. In Richtung Nordosten befindet sich in ca. 950 m Entfernung die Hönower Weiherkette und in westlicher Richtung in ca. 800 m Entfernung das Wuhletal.

Im Kinderspielplatzgesetz ist der Richtwert von 1,0 m<sup>2</sup> nutzbarer öffentlicher Spielfläche pro Einwohner festgelegt. Das bezirkliche SIKo zeigt einen Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Spielplatzflächen für die Bezirksregion Hellersdorf Nord bereits im Bestand und unter Berücksichtigung zukünftiger Einwohnerentwicklung auf (Pkt. I.3.6). Im Süden an das Plangebiet angrenzend befinden sich ein öffentlicher Spielplätze (Liberty-Park) im Bestand.

#### *Verkehr*

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

Die Straßen im Plangebiet weisen nur eine mäßige Verkehrsbelastung auf. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bestehen nicht.

#### *Lärm*

Zur Beurteilung der Schallemissionen wurde ein Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplanverfahren (ALB, Stand November 2017) erstellt. In dieser schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallimmissionen durch Straßenverkehrslärm, die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung im Untersuchungsraum, die vorhandenen und geplanten Sport- und Freizeitanlagen und die bestehende Skateanlage im Liberty-Park ermittelt und beurteilt.

Das Gutachten weist im Bestand anhand des Verkehrsaufkommens nach, dass entlang der Straßen innerhalb des Plangebiets, Alt-Hellersdorf und der Havelländer Ring, die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete einhalten werden. In den umgrenzenden Straße, im Bereich der Alten Hellersdorfer Straße und der Kastanienallee sowie insbesondere der Cottbusser Straße werden jedoch die Richtwerte in den Nachtstunden von 40 dB(A) um bis zu 7,6 dB(A) überschritten.

Das bestehende gewachsene Gewerbegebiet besitzt keine Beschränkungen hinsichtlich der Emissionen.

Die Skateranlage im angrenzenden Liberty-Park wurde vom Gutachten untersucht. Die zulässigen Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) werden innerhalb und außerhalb der

Ruhezeiten weiträumig, auch an der Bestandswohnbebauung südlich des Parks, überschritten.

### *Lufthygiene*

Der Luftreinhalteplan 2011-2017 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt) enthält Aussagen zur verkehrsbedingten Luftbelastung der Hauptverkehrsstraßen in Berlin. Die dem Plangebiet angrenzende Verkehrsstraße werden als nicht belastet dargestellt.

## **2.1.5 Schutzgut Boden**

Topographie, natürliche Bodenfunktion

Der Umweltatlas von Berlin (Stand Mai 2000) weist die überwiegenden Flächen des Geltungsbereiches als ehemalige Rieselfelder aus. Das Gut Hellersdorf, den Abgrenzungen des Plangebiets entsprechend, war jedoch in der Historie ein Gutshof, Rittergut und ein Stadtgut. Aus diesem Grund wurden nur rings um das Gut Rieselfelder angelegt. Das Gutsareal ist stark versiegelt, nur im nördlichen Teil, im Bereich der Kleingartenanlage, kann der Boden seine Funktion eingeschränkt erfüllen. Bei den nicht versiegelten Böden im Geltungsbereich handelt es sich um Pararendzina aus Geschiebemergel und Geschiebelehm.

Die Funktion als Archiv der Naturgeschichte wird entsprechend Umweltatlas als gering eingestuft. Die Funktion des Bodens als Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften wird ebenfalls als gering eingestuft. Ausnahme bilden hierbei die Böden der bestehenden Kleingartenanlagen.

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten

Die Flächen des Gutes und der alten Dorflage sind als Verdachtsfläche im Bodenbelastungskatalog mit Kat.-Nr. 8292 benannt.

Orientierende Bodenuntersuchungen sowie eine nährstoffrelevante Bodenuntersuchung auf dem Gut Hellersdorf in Alt-Hellersdorf 17 sind in 2004 von der Gesellschaft für Umwelt & Analytik mbH zu möglichen Verdachtsschwerpunkten auf dem Gut durchgeführt worden. Ziel der Untersuchung war es, den Boden auf nutzungsbedingte Belastungen durch die Auswertung vorhandener Daten und daraus abgeleiteten Sondierpunkten und Probeentnahmeflächen bestimmte Bodenproben zu untersuchen.

Zusammenfassend können bezüglich der Schadstoffbelastung folgende Aussagen getroffen werden:

- Die stichprobenartig ausgewählten Flächenbeprobungen ergaben, dass der Boden im oberen Horizont 0 bis 0,35 m im Sinne der Bundesbodenschutz- und -Altlastenverordnung (BBodSchV) humantoxikologisch unbedenklich ist. Alle gemessenen Schadstoffe lagen unter den Prüfwerten der BBodSchV für Kinderspielplätze, Wohngebiete und Industrie- und Gewerbegrundstücke. Organoleptische Auffälligkeiten bei der Flächenbeprobung wurden nicht festgestellt.
- Sondierungen bis 3 m Tiefe bestätigten Auffüllungen von Ziegel und Bauschutt bis 1 m Tiefe.
- Die am häufigsten festgestellte Schadstoffkontamination sind Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW).
- Die Schwermetallbelastung auf dem Gelände wird als gering und unauffällig eingeschätzt.
- Stichprobenartige Untersuchungen auf Stickstoff und Sulfate ergaben nur geringe und unauffällige Konzentrationen.
- Drei Betonmischproben an der ehemaligen Tankstelle und am ehemaligen Heizhaus zeigten hohen MKW-Gehalte und konnten in zwei von drei Proben deshalb nicht in die Z"

Klassifizierung der Techn. Regeln der LAGA für Bauschutt eingeordnet werden. Die MKW-Werte lagen >Z2.

Bezüglich der nährstoffrelevanten Bodenuntersuchung können folgende Aussagen getroffen werden:

- Die beprobten Flächen sind hinsichtlich der Lage im Gesamtgelände des Gutes Hellersdorf geeignet, um landschaftsgärtnerisch gestaltet zu werden.
- Es herrscht auf allen Flächen ein Stickstoffmangel vor. Die anderen pflanzenverfügbaren Makronährstoffe sind z.T. ausreichend vorhanden, so dass nur auf einigen Flächen eine Düngung notwendig ist. Die Proben entsprechen der Bodengruppe 2, was auf einen nicht bindigen und sandigen Boden schließen lässt, der sich leicht und ohne Einschränkung bearbeiten lässt, aber auch eine höhere Wasserdurchlässigkeit aufweist.
- Der Humusgehalte auf den Flächen als gering einzustufen.
- Der Boden weist einen hohen pH-Werte auf, da sich aufgrund der hohen Steinanteile und Ablagerungen Carbonate ausgewaschen haben. Ablagerungen von Bauschutt und Hausmüll wurden auf etwa 50% der Freiflächen gesichtet.
- Vor Rekultivierungsmaßnahmen sind Müllablagerungen und mind. die ersten 10 cm des Bodens mit den groben Steinanteilen zu entfernen.

Zusätzlich wurde in Abstimmung mit der zuständigen bezirklichen Fachbehörde eine weitere Oberbodenuntersuchung (Bericht zu Oberbodenuntersuchungen, Landplus vom 22.11.2017) für den Bereich der derzeit noch gewerblich genutzten und zukünftigen Wohnbaufläche durchgeführt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass im Oberboden keine Kontaminationen zu erwarten sind und bei allen Proben die entscheidenden Prüfwerte der BBodSchV deutlich unterschritten werden. Auch die zusätzlich untersuchten Parameter PAK und MKW zeigten keine Verunreinigungen. Auch in den Betonplatten wurden keine Verunreinigungen festgestellt. Eine Verwertung des Beton-Recyclingmaterials wird voraussichtlich möglich sein.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass lokale - auch tiefgründige - Kontaminationen des Untergrundes vorliegen, die durch Havarien o. ä. entstanden sein können (z. B. Betankungsverluste, undichte Treibstoff- und Heizöltanks). Hierauf ist bei künftigen Rückbauarbeiten zu achten.

## **2.1.6 Schutzgut Wasser**

### *Oberflächenwasser*

Der Beerenpfuhlgraben (Graben II) befindet sich am südlichen Planungsbereich und ist einer der zahlreichen Oberflächengewässer in der Großsiedlung Hellersdorf. Dieser Graben liegt lediglich noch in einer Länge von 800 m zwischen der Senftenberger Straße und der Alten Hellersdorfer Straße als ca. 2 m tiefe Rinne offen. Auf Grund von Fehlan schlüssen in der Kanalisation kommt es zur Einleitung von Abwässern.

### *Grundwasser*

Der Geltungsbereich liegt auf der Barnimgrundmoräne. Ein Geschiebemergelkomplex der Weichsel- und Saaleeiszeit bildet einen unbedeckten oberen Grundwasserleiter. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Grundwasserschutzgebiet.

Auf Grund der ehemaligen Rieselfeldnutzung ist nach Aussage des Umweltatlasses prinzipiell zu befürchten, dass bisher gebundene Schwermetalle durch Oberflächenwasser und Schichtenwasser in verschmutzungsempfindliche Gebiete gelangen. Diese Gefahr kann hier auf Grund der hohen Überdeckung des gespannten Grundwassers (10 bis 20 m Grundwasserabstand entsprechend Umweltatlas) ausgeschlossen werden. Durch die überlagerte mächtige Geschiebemergelschicht ist die Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser, aber auch die Grundwasserneubildung gering. Die Voraussetzungen für die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst sind in

Übereinstimmung mit dem LaPro Berlin prinzipiell auch unter Berücksichtigung der anstehenden Bodenverhältnisse gegeben.

### **2.1.7 Schutzgut Fläche**

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Berücksichtigung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und der Umweltschutzziele der Bundesregierung, die einer Reduzierung des Flächenverbrauchs insbesondere für Siedlung und Verkehr einen hohen Stellenwert beimessen.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um ehemalige als Rieselfeld genutzte Flächen sowie um Flächen des ehemaligen Gutsgeländes. Die Flächen haben bereits mit der Errichtung der Großsiedlung Hellersdorf in Teilbereichen und der Erweiterung und Umnutzung des Gutsgeländes hin zu einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung eine Änderung erfahren. Auch befinden sich innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes noch brachliegende nicht überbaute Grundstücksflächen.

### **2.1.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das ehemalige Stadtgut Hellersdorf. Dieses ist ein als Gesamtanlage sowie als Ensemble nach § 2 Abs. 3 DSchG Bln eingetragener Denkmalsbereich. Die meisten Gebäude besitzen zusätzlich gemäß § 2 Abs. 2 DSchG Bln einen Einzeldenkmalstatus.

Darüber hinaus befindet sich die ur- und frühgeschichtliche Fundstelle 1622 innerhalb der Flächen der KGA „Storchennest“, die in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

Die Hofanlage besteht aus dem ehemaligen Gutshaus und den ausgewiesenen Wirtschaftsgebäuden. Diese Gebäude umschließen eine weitläufige Hofanlage mit zum Teil noch original erhaltenem Pflasterbelag. In dieser Konstellation stellt sie bis heute den ländlichen Kern des Ortsteiles dar und überliefert zudem die Struktur der ostelbischen Gutswirtschaft als eigenständige Einheit.

Untrennbar verbunden mit der eigentlichen Gutsanlage sind die östlich und westlich der Alten Hellersdorfer Straße sowie die an der Straße Alt-Hellersdorf gelegenen Landarbeiterkaten und -wohnhäuser. Sie definieren die Zufahrtssituation zum Gut und bilden somit einen inhaltlichen Zusammenhang.

Wesentliche zum Schutzgut gehörende Gebäude sind trotz über die Jahre vorgenommenen Änderungen in ihren baulichen Strukturen weitgehend erhalten geblieben und durch ihre, wenn auch nicht in erster Linie bestandserhaltenden Nutzungen bislang weitestgehend von irreparablen Zerstörungen verschont geblieben.

Originalstrukturen, wie Gebäudekubaturen, Dachformen und -eindeckungen, Tür- und Fensteröffnungen, das typische Mauerwerk mit seinen gestalterischen Eigenheiten sind noch ablesbar geblieben.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

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

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das ehemalige Stadtgut Hellersdorf. Dieses ist ein als Gesamtanlage sowie als Ensemble nach § 2 Abs. 3 DSchG Bln eingetragener Denkmalsbereich. Die meisten Gebäude besitzen zusätzlich gemäß § 2 Abs. 2 DSchG Bln einen Einzeldenkmalstatus.

Die Hofanlage besteht aus dem ehemaligen Gutshaus und den ausgewiesenen Wirtschaftsgebäuden. Diese Gebäude umschließen eine weitläufige Hofanlage mit zum Teil noch original erhaltenem Pflasterbelag. In dieser Konstellation stellt sie bis heute den ländlichen

Kern des Ortsteiles dar und überliefert zudem die Struktur der ostelbischen Gutswirtschaft als eigenständige Einheit.

Untrennbar verbunden mit der eigentlichen Gutsanlage sind die östlich und westlich der Alten Hellersdorfer Straße sowie die an der Straße Alt-Hellersdorf gelegenen Landarbeiterkaten und -wohnhäuser. Sie definieren die Zufahrtssituation zum Gut und bilden somit einen inhaltlichen Zusammenhang.

Wesentliche zum Schutzgut gehörenden Gebäude sind trotz über die Jahre vorgenommenen Änderungen in ihren baulichen Strukturen weitgehend erhalten geblieben und durch ihre, wenn auch nicht in erster Linie bestandserhaltenden Nutzungen bislang weitestgehend von irreparablen Zerstörungen verschont geblieben.

Originalstrukturen, wie Gebäudekubaturen, Dachformen und -indeckungen, Tür- und Fensteröffnungen, das typische Mauerwerk mit seinen gestalterischen Eigenheiten sind noch ablesbar geblieben.

## **2.2.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

Auf Grundlage mehrerer Entwürfe wurde das städtebauliche Konzept der geplanten Wohnbebauung, der Erschließung und der zukünftigen Nutzung des Gutshofs intensiv zwischen Bezirksamt und den Grundstückseigentümern abgestimmt.

Durch geplante Festsetzungen erfolgen die Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen sowie die langfristige Sicherung eines prägenden Grünraumes um die historische Dorflage, unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Grünflächen und dem rudimentär erhaltenem Gutspark. Damit ist eine räumliche Differenzierung unter Berücksichtigung der teilweise vorhandenen, historischen, städtebaulich prägenden Grünstrukturen zur Großsiedlung beabsichtigt.

Die geplanten Baublöcke und Einzelgebäude fügen sich hinsichtlich der Bauhöhen und der Gliederung in das bestehende Quartier und die angrenzende Bebauung ein. Die Planung trägt dazu bei, die Wohnfunktion zu stärken, die ungeordnete Situation auf dem Gelände des Stadtguts zu beseitigen und die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung zu sichern, eine differenzierte Quartiersbildung zu entwickeln und die städtebauliche Qualität im Quartier zu sichern.

Zusätzlich mit der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Wegeverbindungen sind die Voraussetzungen für die Verbesserung der Wahrnehmung des Landschaftsbildes durch eine Öffnung des Gebietes mit der Errichtung von einer neuen Planstraße gegeben.

Mit der Umsetzung der Planung geht auf Teilflächen der Verlust landschaftsbildprägender Bäume einher. Die typischen Freiraumstrukturen der Kleingartenanlagen bleiben dagegen bestehen und werden durch die Planungen gesichert. Mit der Ausweisung weiterer derzeit brachliegender Flächen als Kleingartenanlage werden die Freiraumstrukturen ergänzt. Die Kleingartenanlage nördlich des Stadtguts wird um voraussichtlich 21 Parzellen erweitert. Dem Baumbestand im Bereich des Gutshofs wird mit der Ausweisung von entsprechenden Baufeldern Rechnung getragen.

Des Weiteren gewährleistet die Planung durch entsprechende Festsetzungen, dass entlang des Beerenpfehlgrabens keine bauliche Nutzungen diesen beeinträchtigen und ausreichende Freiflächen entlang des Grabens den Erhalt des prägenden Landschaftselementes ermöglichen.

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

### 2.2.3 Schutzgut Klima und Luft

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

Auf den Wohnbauflächen und den Gewerbeflächen ist unter Berücksichtigung der geplanten Versiegelung auch unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse weiterhin die Versickerung vor Ort möglich. Durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen wird keine Barriere für die Kaltluftzufuhr aus dem freien Landschaftsraum in die Innenstadt entstehen, damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Belüftung geleistet. Ein Schwerpunkt des STEP Klima ist die Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie der Schaffung begrünter Straßenräume. Diese Zielstellung wird insbesondere durch die geplante Wegeverbindung über den begrünter Straßenraum und die Sicherung der Kleingartenanlagen umgesetzt. Darüber hinaus ist die Festsetzung der Gliederung von Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen im Bebauungsplan beabsichtigt. Diese leistet einen Beitrag für die Reduzierung der Aufheizung innerhalb bebauter Gebiete und die Schaffung eines thermischen Ausgleichs in den überwärmten Stadtstrukturen.

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

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind auf Grund der Begrenzung der baulichen Dichte und der Bestandssicherung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### 2.2.4 Schutzgut Mensch

Das Gut Hellersdorf ist für die Bewohner der Großsiedlung ein Raum der Ruhe, der eine hohe Aufenthaltsqualität durch großzügige Freiräume besitzt. Zusätzliche haben die Flächen der Kleingartenanlage eine wesentliche Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion und tragen damit wesentlich zur Erhöhung der städtischen Lebensqualität im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei.

#### *Grün- und Spielplatzversorgung*

Durch die geplante bauliche Nutzung ist bei ca. 290 neu zu errichtenden Wohneinheiten zukünftig mit einer zusätzlichen Einwohnerzahl von ca. 580 Personen im Plangebiet zu rechnen. Dies beinhaltet die derzeit noch nicht durch Wohnbebauung genutzten Flächen WA 3, WA 4 sowie ein Teil der Flächen im WA 6. Nach den Richtwerten des LaPro ergeben sich folgende zusätzlichen Bedarfe an öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen:

Wohnungsnaher Grünflächen	6,0 m <sup>2</sup> je EW	3.480 m <sup>2</sup>
Siedlungsnaher Grünflächen	7,0 m <sup>2</sup> je EW	4.060 m <sup>2</sup>
öffentliche Spielplätze	1,0 m <sup>2</sup> je EW	580 m <sup>2</sup>

Mit dem Liberty-Park aber auch dem Hellersdorfer Graben stehen den zukünftigen Einwohnern ausreichend wohnungsnaher und siedlungsnaher Grünflächen zur Verfügung. Mit der Ausweisung und Errichtung eines neuen öffentlichen Spielplatzes im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans 10-44 sowie einem Spielplatz im südlich angrenzenden Liberty-Park ist eine Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen gesichert.

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

private Spielplätze 4,0 m<sup>2</sup> je WE 2.320 m<sup>2</sup>

Die entsprechenden privaten Spielplätze sind innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete zu errichten.

## *Verkehr*

### Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

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

Als Grundlage für die Verkehrserzeugung dienen die zur Verfügung gestellten Geschossflächen (GF) zum Vorhaben. Es wurde von einer Geschossfläche von insgesamt 153.176 m<sup>2</sup> ausgegangen. Dies beinhaltet die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 10-44 und 10-45. Die bestehende Bebauung fließt nur in die Berechnungen ein, falls eine Verdichtung durch die Bebauungspläne ermöglicht wird. Der MIV-Anteil im Bewohner- und Besucherverkehr wird entsprechend der Veröffentlichung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gewählt. Darin wird der Anteil des MIV für den Bereich mit 35,4 % für Einwohner und 32,7 % für Besucher angegeben.

Daraus ergibt sich ein gesamtes durchschnittliches werktägliches MIV-Verkehrsaufkommen im Quell- und Zielverkehr in Höhe von ca. 2.625 Fahrten/24h.

Darüber hinaus wurden für die einzelnen Baufelder die jeweiligen Verkehrsaufkommensermittlungen ebenso dargestellt wie deren tageszeitliche Verteilung.

### Prognose-Zustand 2025

Das Verkehrsgutachten zeigt folgende Ergebnisse:

- Für das geplante Wohngebiet ergibt sich bei einer Geschossfläche von insgesamt 153.176 m<sup>2</sup> ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.980 Fahrten/Werktag.
- In der relevanten nachmittäglichen Spitzenstunde des allgemeinen Verkehrs zwischen 17.00 und 18.00 Uhr erzeugt das geplante Wohngebiet zukünftig ca. 180 Fahrten im Ziel- und ca. 120 Fahrten im Quellverkehr.

Zusammenfassend ist das durch die geplante Wohn- und Gewerbebebauung entstehende Verkehrsaufkommen als verträglich mit dem Schutzgut Mensch anzusehen (siehe auch folgende Beschreibung zum Thema Schallemission Straßenverkehr).

## *Lärm*

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB /8/ sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Bei der städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Hinweise zur Schallausbreitung sowie zu grundsätzlich möglichen Maßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen. Für ein allgemeines Wohngebiet gilt für den Tag ein Orientierungswert von 55 dB und für die Nacht von 45 dB bzw. 40 dB.

Eine Lärmbelastung innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs ist durch den Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen zu erwarten. Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Lärmbelastung sind Gegenstand des Immissionsschutzgutachtens, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde (ALB, Feb. 2018).

### Schallemission Straßenverkehr

Den schalltechnischen Untersuchungen wurden die prognostischen Verkehrszahlen (Prognoseplanfall 2025) inklusive dem erwarteten Verkehrszuwachs zugrunde gelegt, die vom Verkehrsgutachter (LK Argus, Nov. 2017) bereitgestellt waren.

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

#### Kastanienallee

Tag (6-22 Uhr):  $L_{m,E,t} = 53,0 \text{ dB(A)}$

Nacht (22-6 Uhr):  $L_{m,E,n} = 47,1 \text{ dB(A)}$

#### Alte Hellersdorfer Straße

Tag (6-22 Uhr):  $L_{m,E,t} = 52,2 \text{ dB(A)}$

Nacht (22-6 Uhr):  $L_{m,E,n} = 46,7 \text{ dB(A)}$

#### Alt-Hellersdorf

Tag (6-22 Uhr):  $L_{m,E,t} = 44,0 \text{ dB(A)}$

Nacht (22-6 Uhr):  $L_{m,E,n} = 34,6 \text{ dB(A)}$

#### Cottbusser Straße

Tag (6-22 Uhr):  $L_{m,E,t} = 54,2 \text{ dB(A)}$

Nacht (22-6 Uhr):  $L_{m,E,n} = 48,7 \text{ dB(A)}$

Und folgende Emissionspegel für die geplanten Straßen:

#### Verkehrsberuhigter Bereich

Tag (6-22 Uhr):  $L_{m,E,t} = 47,1 \text{ dB(A)}$

Nacht (22-6 Uhr):  $L_{m,E,n} = 37,6 \text{ dB(A)}$

#### Planstraße

Tag (6-22 Uhr):  $L_{m,E,t} = 47,9 \text{ dB(A)}$

Nacht (22-6 Uhr):  $L_{m,E,n} = 43,3 \text{ dB(A)}$

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

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

- in den Baugebieten WA 1 und WA 2 (Bestandswohnungsbau) vor den der Alte Hellersdorfer Straße direkt zugewandten Fassaden 3/6 dB(A);
- im Baugebiet WA 3 vor den der Kastanienallee direkt zugewandten Fassade 2/6 dB(A) und vor den der Planstraße direkt zugewandten Fassade -/4 dB(A);
- im Baugebiet WA 5 (Bestandswohnungsbau) vor den der Kastanienallee direkt zugewandten Fassaden -/2 dB(A);
- im Baugebiet WA 6 (Bestandswohnungsbau) vor den der Alte Hellersdorfer Straße direkt zugewandten Fassaden 3/7 dB(A) und für die planungsrechtlich im südlichen Bereich noch möglichen Wohnnutzungen vor den der Alte Hellersdorfer Straße direkt zugewandten Fassade ca. 5/10 dB(A).

Bezüglich des Verkehrslärms sind gesunde Wohnverhältnisse nach gutachterlicher Ansicht in diesen aufgeführten Teilbereichen der überbaubaren Grundstücksflächen der Plangebiete ohne zusätzliche Festsetzungen zum Lärmschutz, es werden hierbei Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sowie Grundrissorientierungen vorgeschlagen, nicht gegeben.

#### Schallemissionen Gewerbelärm

Die von gewerblichen Anlagen außerhalb der Plangebiete auf vorhandene und planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen innerhalb der beiden Plangebiete einwirkenden Geräuschimmissionen sind vernachlässigbar.

Die derzeit innerhalb der geplanten Gewerbegebiete vorhandenen, vor allem kleingewerblichen Nutzungen (u.a. Kfz-Werkstätten, Reifen- und Batterieservice, Garten- und Landschaftsbaubetriebe, Fahrschule und andere Büronutzungen) können aus Lärmschutzsicht als unkritisch für die heranrückenden Wohnnutzungen eingeschätzt werden, vor allem auch deshalb, weil nachts keine relevanten Geräuschemissionen erzeugt werden.

Das Gutachten schlägt die Festsetzung von Emissionskontingenten für das Gewerbegebiet vor. Der Plangeber hat sich jedoch entschieden, die im Plangebiet 10-45 vorgesehenen Gewerbegebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festzusetzen. Gemäß Planentwurf ist eine qualitative textliche Festsetzung vorgesehen, der zufolge nur Betriebe und Anlagen zulässig sein sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung nicht entgegenstehen.

#### Schallemissionen Sportlärm

Relevante Geräuschimmissionen im Freien sind bei der Nutzung der zumeist gedeckten Sportanlagen weder für die vorhandenen noch für die planungsrechtlich möglichen schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten. Da die Planung keine neuen schutzwürdigen Nutzungen zulässt, die näher an die bestehende Sport- und Freizeitanlage im Süden an der Cottbusser Straße heranrücken als die bereits vorhandenen, ist keine Verschlechterung der Situation zu erwarten. Auch für die Turnhalle auf dem Grundstück Kastanienallee 57, welche dem Vereins- und Schulsport dient, sind maßgebliche Geräuschimmissionen im Freien bei der Nutzung nicht zu erwarten. Eine vergleichbare Aussage ist für die auf der geplanten Gemeinbedarfsfläche "Schule" vorgesehene Sporthalle zu treffen. Die zwischen Schule und Sporthalle vorgesehene ungedeckte Sportanlage ist nach Aussage des Bezirksamtes nicht als Bolzplatz angedacht und das Gelände wird eingefriedet. Es wird eine Nutzung angestrebt, die den im Plangebiet 10-44 vorhandenen Freizeitanlagen ähnlich ist, sodass negative Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung nicht absehbar sind.

#### Schallemissionen Freizeitlärm

Aus Lärmschutzsicht relevant ist die außerhalb des Plangebietes im Liberty-Park vorhandene Skateranlage.

Die gemäß Freizeitlärm-Richtlinie zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) für den Beurteilungspegel werden rechnerisch weit überschritten. Dies gilt zum einen für die bestehenden Wohnbebauung (Senftenberger Ring 9/11) mit bis zu 16/10 dB(A) innerhalb/außerhalb der Ruhezeiten. Vor der geplanten Wohnbebauung (WA 3 entlang der Planstraße) wurden IRW-Überschreitungen von maximal 19/13 dB(A) innerhalb/außerhalb der Ruhezeiten ermittelt. Die IRW für den Maximalpegel werden eingehalten. Die rechnerisch ermittelten IRW-Überschreitungen betreffen nicht nur die im Baugebiet WA 3 geplanten Gebäude, sondern auch fast alle im Baugebiet WA 4 geplanten.

Selbst wenn die Immissionsrichtwerte (IRW) der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Berlin denen der kürzlich geänderten Sportanlagenlärmschutzverordnung (s. Kapitel 3.3) angepasst würden (d. h. Erhöhung der IRW in der mittäglichen und abendlichen Ruhezeit um 5 dB(A)), wären die IRW immer noch weit überschritten. Da ein Erhalt der Skateranlage erklärtes Ziel des Plangebers ist, soll mit einer Verlagerung der Skateranlage auf eine Fläche südlich des Gewerbegebietes innerhalb des Plangebietes die Lärmproblematik gelöst werden. Für den vom Gutachter untersuchten neuen Standort ergeben sich vor den im Baugebiet WA 3 geplanten Wohngebäuden nur noch innerhalb der mittäglichen Ruhezeit geringe IRW-Überschreitungen in Höhe von maximal 3 dB(A). Allerdings würde sich die Geräuschimmissionssituation für die südlich der Cottbusser Straße vorhandenen Wohngebäude sowie für die vorhandenen Wohnblöcke Senftenberger Straße 23/43 leicht verschlechtern. Der potenzielle neue Standort muss daher noch optimiert werden. Eine entsprechende Untersuchung wurde hierzu in Auftrag gegeben.

### *Lufthygiene*

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

### **2.2.5 Schutzgut Boden**

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

Aus Sicht der Fachabteilung besteht kurzfristig kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Von den Grundstücken innerhalb des Plangebiets geht keine Gefahr für die menschliche Gesundheit aus. Grundwassergefährdungen sind auf Grund der hydrogeologischen Lage ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Bodenfunktion ist auf Grund der bereits vorhandenen, nutzungsbedingten erheblichen Versiegelung, insbesondere im Bereich des Gutes, bereits derzeit erheblich beeinträchtigt. Die Umsetzung der Planung wird die Bodenfunktion gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erheblich beeinträchtigen.

### **2.2.6 Schutzgut Wasser**

#### Regenwasserbewirtschaftung

Die konzeptionellen Betrachtungen des Bezirkes gehen in Übereinstimmung mit der Zielstellung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz für private Grundstücke von einer weitestgehend dezentralen Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken selbst aus. Eine vollständige Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers ist aufgrund der Durchlässigkeit des Untergrundes von einem  $k_f$ -Wert von  $1 \times 10^{-6}$  m/s jedoch nicht ohne weiteres möglich. Das Regenwasser ist daher entsprechend zwischen zu speichern, zu verdunsten und versickern. Eine Restmenge kann gedrosselt an das Regenwasserkanalnetz abgegeben werden.

Für die privaten Grundstücke liegt zur Regenwasserableitung in das öffentliche Regenwasserkanalnetz seitens der Berliner Wasserbetriebe (BWB) bzw. der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz eine Einleitbeschränkung von 2 l/s vor. Dennoch ist es auch unter Berücksichtigung der schwierigen Bodenverhältnisse und der möglichen Versickerungsflächen in Folge der festzusetzenden Grundflächenzahlen möglich das Regenwasser weitest gehend dezentral zu versickern. Das Regenentwässerungskonzept (Büro Obermeyer, Stand Feb. 2019) bestätigt diesen Ansatz. Zur Umsetzung der Versickerung von Regenwasser stehen dem Bauherrn unterschiedliche technische Lösungsansätze wie z.B. die Einordnung von Mulden-Rigolen, die unterstützende Einordnung von Rückstaukanälen oder Gründächern zur Auswahl. Auf die Festsetzung der technischen Lösung soll deshalb verzichtet werden.

Dies gilt für die Wohnbauflächen und für die gewerblich genutzten Flächen. Für die gewerblich genutzten Flächen wird zwar mit der textlichen Festsetzung Nr.13 geregelt, dass über die Baukörperfestsetzung hinaus eine Versieglung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 mit Stellplätzen und Nebenanlagen möglich ist, damit die Funktionsfähigkeit der gewerblichen Nutzungen gewährleistet wird. Dennoch ist die Bewältigung der Regenwasserproblematik unter Berücksichtigung technischer Lösungen auf den Grundstücken selbst und der geringfügigen Ableitung in die Kanalisation entsprechend dem vorliegenden Gutachten möglich.

Im Zuge der konkreten Projektplanung sind daher voraussichtlich die Einordnung von Mulden-Rigolen und Gründächern sowie ggf. weiterer technischer Maßnahmen erforderlich. Die Erforderlichkeit für eine planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Niederschlagsabwasserbewirtschaftung im Planungsgebiet des Bebauungsplanes besteht nicht.

Auch die öffentlichen Flächen sollen in Übereinstimmung mit dem FNP Berlin und unter Berücksichtigung des Abgeordnetenbeschlusses weitestgehend dezentral entwässert werden. Mit der Ausweisung entsprechender, ausreichender Straßenbreiten in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und dem östlichen Abschnitt der Planstraße können Mulden-Rigolen-Systeme errichtet werden. Für den westlichen Abschnitt der Planstraße sind ebenfalls ausreichend Flächen zur Einordnung von Anlagen zur Bewältigung der Regenwasserproblematik vorhanden. Unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege sind jedoch Mulden nur eingeschränkt möglich. Mulden und Rigolen dürfen nur so eingeordnet werden, dass der charakteristische Gesamteindruck eines befestigten Gutshofes nicht wesentlich beeinträchtigt und die geplante Funktion des Stadtplatzes als Markt- und Veranstaltungsort nicht in Frage gestellt wird. Mit der Errichtung von Staukanälen zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers und der gedrosselten Ableitung ist die Entwässerung grundsätzlich möglich, das bestätigen zum einen das vorliegende Regenentwässerungskonzept sowie die Berliner Wasserbetriebe. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit bedarf unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange einer gesonderten Prüfung. Bei der Umsetzung von Maßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Nässeschäden an den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden auftreten dürfen. Im Sinne der Vermeidung einer Selbstbindung des Landes Berlin wird auf Festsetzungen verzichtet.

#### Starkregen

Starkregenereignisse können nicht allein durch den Ausbau der Entwässerungsanlagen bewältigt werden. Von den Eigentümern wird hier eine Eigenverantwortung zum Objektschutz erwartet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben den Eigentümern den Einsatz unterschiedlicher technischer Lösungsmöglichkeiten zum Schutz vor den Auswirkungen bei Starkregen und damit der Verhinderung von Vernässungsschäden an den Objekten. Dies gilt auch für den öffentlichen Raum. Insbesondere die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“ ermöglicht Varianten durch eine entsprechende Gestaltung auf Starkregen zu reagieren und Vernässungsschäden insbesondere an der denkmalgeschützten Bausubstanz zu verhindern. Weitere Festsetzungen zum Schutz vor Starkregenereignissen sind nicht erforderlich,

Entsprechend der Regelungspraxis für Berlin sind somit für das Plangebiet in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung im Regenentwässerungskonzept im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die geltenden Bestimmungen zu Einleitbeschränkungen sowohl für den Beerenpfehlgraben und die Wuhle als auch für die Einleitung in vorhandene Kanäle zu berücksichtigen.

Negative Auswirkungen auf die umliegenden Gewässer sind durch die vorliegende Planung bei Einhaltung der Vorgaben nicht absehbar.

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

Im Geltungsbereich werden durch die Planung keine größeren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet. Da die festzusetzenden Maße der Überbauung auf den Grundstücken beschränkt werden bleiben damit weiterhin große unbebaute Grundstücksbereiche bestehen und es ist auch langfristig eine weitest gehende Versickerung von Regenwasser möglich. Damit werden insgesamt mit der Planung nur

geringfügige Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### **2.2.7 Schutzgut Fläche**

Die Bebauungsplanung hat für das Plangebiet zum Ziel, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzen. Die Nutzung des Plangebiets als Wohn- und Gewerbestandort ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung bereits vorgegeben. Hier ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Im Zuge der Planung wird der Anteil der versiegelten Flächen im Geltungsbereich nur gering steigen. Dies betrifft zum einen die geplante Bebauung auf den Wohnbauflächen WA 3 und 4 sowie die zulässigen Ergänzungen in dem allgemeinen Wohngebiet WA 6. Der Bebauungsplan setzt damit das Ziel, den sparsamen und effektiven Umgang mit Grund und Boden, durch Nachnutzung schon versiegelter Flächen, um. Auch werden hierdurch Maßnahmen der Innenentwicklung der Außenentwicklung vorgezogen. Damit wird die Versiegelung von zusätzlichen Flächen begrenzt und schafft einen Beitrag zur Vermeidung weiteren Zersiedlungen.

Die derzeitigen Brachflächen innerhalb des gewerblich genutzten Stadtguts einer geordneten Grünflächenentwicklung zugefügt und mit der Erweiterung der Kleingartenanlagen werden unversiegelte Bereiche für die Zukunft gesichert.

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

Ein Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt der historischen ortsbildprägenden Strukturen des Gutsbereiches. Zusätzlich sollen innerhalb der historischen Hofanlage durch das Ausweisen weiterer bebaubarer Grundstücksflächen eine denkmalverträgliche Neubebauungen ermöglicht werden. Der Erhalt der historischen Strukturen als Zeugniswert für eine bestimmte geschichtliche Entwicklung sowie vorhandene städtebauliche Gegebenheit leisten einen Beitrag zur Schaffung des Ortes der Identität. Dieser Bereich wird dadurch eine städtebauliche Aufwertung erhalten.

Für den südlichen Bereich der Kleingartenanlage „Storchennest“, in der sich die ur- und frühgeschichtliche Fundstelle 1622 befindet, sind alle Bodeneingriffe im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden.

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

In Vorbereitung des Vorhabens der Errichtung von Wohnbau- und Gewerbeflächen ist der Rückbau von mehreren gewerblich genutzten Gebäuden erforderlich. Hierbei sind auf Grundlage der Berücksichtigung des BNatSchG im Rahmen der Abrissmaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen für gebäudebrütende Arten durch z.B. die Anbringung von Nistkästen an Bestandsgebäuden und der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Baumaßnahmen und Abrissarbeiten sind daher auf den Zeitraum Ende August bis Anfang November und für Brutvögel von Ende Oktober bis Ende Februar vorzusehen. Entsprechende Untersuchungen auf das Vorhandensein sind vor den Arbeiten durchzuführen.

Erhebliche Auswirkungen während der Bauphase auf die Belange nach § 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB sind jedoch nicht zu erwarten.

Auf Grund des derzeitigen Zustandes der zukünftigen Wohnbau- und Gewerbeflächen entstehen während der Bauphase unter Berücksichtigung technischer Möglichkeiten keine wesentlichen negativen Auswirkungen hinsichtlich der natürlichen Ressourcen, Boden,

Wasser, Tiere, Pflanzen und der biologische Vielfalt. Die geplante Wohn- und Gewerbenutzung erzeugt ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen. Techn. Maßnahmen 10-44

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

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

### **2.2.10 Zusammenfassung**

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht auf Grundlage des § 34 BauGB. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die bisher zulässigen Nutzungsmaße jedoch in Teilbereichen überschritten. Es besteht damit ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB auszugleichen ist.

### **2.2.11 Wechsel- und Summationswirkungen**

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

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

Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans 10-45 bewirkt vor allem durch die baubedingte (temporäre) und die anlagenbedingte (dauerhafte) Beanspruchung von zum Teil gering versiegelten Brachflächen und dem damit einhergehenden Verlust von Vegetationsflächen, Bäumen, Eingriffe in den Naturhaushalt.

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

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

Die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben des benachbarten Plangebietes 10-44 ist nicht zu erwarten, da es sich hier ebenfalls um die Errichtung geplanter Wohnungsbauvorhaben handelt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde für die Baufelder Planungsrecht gemäß § 34 BauGB gelten. Hiernach ist entlang der Alten Hellersdorfer Straße eine Wohnbebauung und für die Flächen des ehemaligen Gutsgeländes eine gewerbliche Nutzung innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig.

Eine bauliche Entwicklung auf Basis des bestehenden Planungsrechts hätte voraussichtlich nachteiligere Auswirkungen auf den Umweltzustand als sie auch durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-45 zu erwarten sind. Auch ist durch eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung zu

befürchten. Des Weiteren wären weniger kompensatorische Maßnahmen im Plangebiet möglich. Dies betreffe die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaft- und Landschaftsbild. Darüber hinaus wären insbesondere für das Schutzgut Mensch nachteiligere Auswirkungen zu erwarten, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Sicherung von sozialer Infrastruktur (Kita und Schule) erfolgt. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte der Eingriff in Natur und Landschaft nicht auf das derzeitige Maß beschränkt und nicht durch die Sicherung der Erweiterung der Kleingartenanlage gemindert werden. Zusätzlich ist bei Nichtdurchführung der Planung insbesondere durch den Verfall der historischen Strukturen der Verlust von Denkmälern, die einen gesteigerten Zeugniswert aufweisen, eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter zu erwarten. Das Unterbleiben der Aufstellung des Bebauungsplans 10-45 stellt insofern für die Entwicklung des Umweltzustands tendenziell ein Negativ-Szenario dar.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich**

Der Bebauungsplan ermöglicht für den Geltungsbereich nur einen geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB auszugleichen ist. Der Bebauungsplan trifft zusammenfassend daher folgende Maßnahmen im Sinne der Vermeidung bzw. des Ausgleiches:

- Erweiterung der Fläche für Kleingartenanlagen,
- Erstmalige Herstellung einer Grünverbindung entlang des Beerenpfuhlgrabens,
- Festsetzung von Grundflächen in den Baufeldern zur Ermöglichung von Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung,
- Errichtung von Bäumen auf privaten Stellplätzen sowie
- Festsetzung niedriger Gebäudehöhen.

Auf weitere Maßnahmen wird im Sinne des Ausgleiches verzichtet. Eine Abwägung zu den einzelnen Schutzgütern und der Maßnahmen im Sinne der Vermeidung oder des Ausgleiches erfolgt im Anschluss.

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

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

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

Im Sinne der Vermeidung wird mit der Ausweisung des Baufeldes im GEE 1.1 auf den schützenswerten Altbaumbestand Rücksicht genommen.

Für die durch die Ausweisung von Baufeldern ermöglichten Baumfällungen werden im Sinne des Ausgleichs Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 bei der Anlage von Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und 4 festgesetzt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass eine große Anzahl von Bäumen im Plangebiet grundsätzlich gepflanzt werden kann. Hierbei kommen insbesondere Flächen mit direktem Bodenanschluss in Betracht, die im Plangebiet vorhanden sind. Nach § 5 Abs. 4 BaumSchVO Bln können Ersatzbäume in geringerer Anzahl in einer höheren Gehölzsortierung gepflanzt werden, wodurch die Realisierung von Ersatzpflanzungen im Plangebiet erleichtert werden kann.

Mit der Ausweisung und damit der Erweiterung der bestehenden Kleingartenanlage werden brach liegende Grundstücke einer neuen Nutzung geführt. Hierdurch entstehen für die Fauna und Flora neue Räume. Sie bilden damit einen Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ausgelöste weitere Versiegelung in den Baufeldern.

Auf Grund des Vorkommens streng geschützter Arten gelten die Vorschriften des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten). Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen an Gebäuden ist durch die Bauzeitenregelung die Möglichkeit der Einhaltung dieser Vorschriften gegeben und dadurch eine erhebliche Störung ausgeschlossen. Eine artenschutzrechtliche Genehmigung im Rahmen von Baumaßnahmen ist durch den Bauherrn zu erbringen.

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

### **2.3.2 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

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

- Baufensterausweisungen zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes,
- Schaffung straßenbegleitender Raumkanten,
- Sicherung des unter Denkmalschutz stehenden Gutsgeländes,
- Neuordnung der gewerblich genutzten Flächen,
- Ausweisung einer überwiegend drei- bis viergeschossigen Bebauung.

Im Bebauungsplan soll durch das künftige Maß der baulichen Nutzung der Rahmen, den das derzeitige Maß der baulichen Nutzung bildet, nicht überschritten werden.

Es erfolgt damit kein Eingriff in Natur und Landschaft, der die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild voraussichtlich erheblich beeinträchtigt, so dass bei Realisierung der Planung die bestehende Situation von Natur- und Landschaft im Wesentlichen erhalten bleibt.

Innerhalb des Planungsgebietes soll ein qualitativ hochwertiger Grüngürtel von der KGA über das Gut Hellersdorf zum Landschaftsraum der Wuhle gesichert werden.

Die Sicherung der gewerblichen Nutzung innerhalb der historischen Strukturen verbunden mit der großzügigen Freihaltung nichtüberbaubarer Grundstücksflächen wird die Bodenfunktion gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erheblich beeinträchtigen. Bei der Durchführung von öffentlichen Erschließungsmaßnahmen kann langfristig sogar eine Aufwertung auch gegenüber der zurzeit gängigen Praxis der Anwendung des § 34 (1) BauGB erwartet werden.

Diese Maßnahmen werden insbesondere zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität führen und stellen somit eine Aufwertung für das Schutzgut Mensch dar.

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

### **2.3.3 Schutzgut Klima und Luft**

Mit der Ausweisung von Baufenstern und der in Teilbereichen festgesetzten offenen Bauweise, der Herstellung öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird eine gute Durchlüftung der geplanten Bebauung gesichert.

Die Ausweisung und Sicherung der Kleingartenanlagen verstärkt diesen Effekt und zusammen mit der Festsetzung von niedrigen Gebäudehöhen wird sowohl die Durchlüftung innerhalb der geplanten Bebauungsstruktur als auch den Austauschprozess zu den angrenzenden Freiräumen gesichert.

## **2.3.4 Schutzgut Mensch**

### *Lärm*

#### *Schallemissionen Straßenverkehrs*

*Mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten sind aufgrund des Verkehrslärms Maßnahmen an einzelnen Straßenabschnitten erforderlich oder bedürfen eines erhöhten Abwägungserfordernisses. Die Abwägung zu den schalltechnischen Maßnahmen erfolgt im Kapitel 3.5 (Immissionsschutz). Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2 und 6 sind daher Grundrisslösungen, durchgesteckte Wohnungen, gemäß der textlichen Festsetzung Nr. XXX vorzusehen. Zusätzlich sind auf einer Teilfläche des allgemeinen Wohngebiets WA 6 Maßnahmen zum baulichen Schallschutz erforderlich.*

#### *Schallemissionen Gewerbelärm*

*Um die geplanten und die bestehenden Wohngebiete nicht durch Emissionen der geplanten Gewerbegebiete zu belasten, sind für die Gewerbegebiete Einschränkungen vorzunehmen. Mit der Einschränkung bei der Festsetzung von Nutzungsarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. XX und der Einschränkung der Zulässigkeit von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (gemäß textlicher Festsetzung Nr. XX) können Betriebe mit höheren Schallemissionen ausgeschlossen werden und damit negative Einwirkungen von Gewerbelärm auf die Wohnbauflächen vermieden werden.*

#### *Schallemissionen Freizeitlärm*

*Um die Einhaltung der Lärmrichtwerte der geplanten und bestehenden Wohnbebauung durch die bestehende Skateanlage gewährleisten zu können, ist eine Verlagerung der Anlage notwendig. Der neue Standort soll zwischen den Gewerbegebieten und der festzusetzenden Sport- und Spielanlagen im südlichen Teil des Plangebiets, innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche, liegen. Hierdurch ist eine ausreichende Entfernung zwischen der Skateranlage und schutzbedürftigen Nutzungen, der geplanten aber auch der bestehenden umliegenden Wohnnutzung, möglich und es werden damit Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden. Die Verlagerung wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.*

### *Lufthygiene*

*Ziel ist eine energetisch effektive und emissionsarm erzeugte Wärme- und Warmwasserversorgung für das Plangebiet sicherzustellen, damit aus dem Plangebiet heraus keine relevanten zusätzlichen Emissionen entstehen.*

*Festsetzungen zur Luftreinhaltung sind jedoch aufgrund des Lage des Plangebietes außerhalb des vom Land Berlin festgesetzten Vorranggebiet für Luftreinhaltung nicht möglich, sodass eine Sicherung durch den Bebauungsplan hierfür nicht geleistet werden kann.*

## **2.3.5 Schutzgut Boden**

Der Bebauungsplan begrenzt die Grundfläche im Gegensatz zur Entwicklung nach geltendem Recht. Damit würden bei Nichtdurchführung der Planung die Bodenfunktionen stärker beeinträchtigt werden.

Die Bodenfunktion ist auf Grund der bereits vorhandenen, nutzungsbedingten erheblichen Versiegelung, insbesondere im Bereich des Gutes, bereits derzeit erheblich beeinträchtigt. Die Umsetzung der Planung wird die Bodenfunktion gegenüber dem derzeitigen Zustand daher nicht erheblich beeinträchtigen.

Des Weiteren gelten die Allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

Maßnahmen zur Regulierung bzw. Beseitigung von Altlasten unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen werden durch die Fachbehörde als zumutbar eingeschätzt. Somit stehen die vorhandenen Bodenverunreinigungen den künftigen Festsetzungen des

Bebauungsplans nicht entgegen. Im Rahmen von Baugenehmigungen sind konkrete Einzelmaßnahmen zu prüfen.

### **2.3.6 Schutzgut Wasser**

Auf Grund des ausreichenden Grundwasserstandes (10-20 m) bestehen gegen eine Regenwasserversickerung über die belebte Bodenschicht keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch ist die Durchlässigkeit des Bodens gering, sodass nicht das gesamte anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden kann. Die Auswirkungen der für Berlin geltenden Bestimmungen, die für neu zu entwickelnde Wohnquartiere von einem dezentralen Regenwassermanagement ausgehen, werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt und tragen damit zur Reglungsfunktion des Bodens für den Wasserhaushalt bei. Die infolge einzuhaltender Einleitbeschränkungen resultierenden Anlagen zur gedrosselten Ableitung im öffentlichen Straßenraum sind maßgebend für die Bemessung neuer öffentlicher Verkehrsflächen im Plangebiet und wirken somit ebenfalls in diesem Sinne.

Das Entwässerungskonzept sieht eine Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücksflächen vor und nur eine gedrosselte Einleitung in das vorhandene Abwassernetz. Hierfür ist die Errichtung von Mulden-Rigolen-Systemen erforderlich. Diese können innerhalb der Baufelder errichtet werden. Auch für die neu zu errichtenden Straßenverkehrsflächen ist die Errichtung von Mulden-Rigolen-Systemen vorgesehen und in der Ausweisung der Straßenbreiten bereits berücksichtigt. Des Weiteren wird mit dem festzusetzenden Maß der Überbauung auf den Grundstücksflächen beschränkt und lässt damit weiterhin größere unbebaute Grundstücksbereiche entstehen, wo auch langfristig eine Versickerung von Regenwasser möglich ist.

Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

### **2.3.7 Schutzgut Fläche**

Primäres Ziel der Planung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sowie deren Abstimmung untereinander.

Die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen im Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sichert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a Abs.2 BauGB und leistet einen Beitrag zur Vermeidung der Zersiedlung des freien Landschaftsraumes in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Raumordnung. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die bereits vorgeprägte städtebauliche Struktur der angrenzenden Bebauung und des historischen Gutsgeländes und leisten einen Beitrag für den dringenden Bedarf an Wohnraum. Die daraus resultierenden Bodenversiegelungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Maß begrenzt.

Im Umweltatlas 2005 ist die Versiegelung der einzelnen Flächen wie folgt dargestellt:

- 21-30 % - KGA mit Wohnbebauung im Dorf,
- 31-40 % - auf den Gemeinbedarfsflächen und
- 61-70 % - auf dem Gutsgelände.

Diese Versiegelungskartierung gibt einen mittleren Versiegelungsgrad pro Blockfläche an.

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

Mit der Ausweisung von Baukörpern für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude soll ein Erhalt der der historischen Ortsbildprägenden Strukturen des Gutsbereiches erzielt werden.

Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind nicht erforderlich, da geplante Maßnahmen innerhalb des Denkmalschutzbereiches nur in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde gemäß dem Denkmalschutzgesetzes erfolgen müssen.

## **2.4 Anderweitige Planungsalternativen**

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

Wie unter Punkt 1.2.3 Planerische Ausgangssituation dargelegt, wurden im Vorfeld zum Verfahren mehrere Varianten zu möglichen baulichen Nutzungen geprüft. Grundlage aller Planungen ist die Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung eines identitätsstiftenden und prägenden Charakters. Die verschiedenen Konzepte unterscheiden sich in der Lage der öffentlichen Erschließungsflächen im Bereich zwischen historischem Gut und der Kastanienallee sowie der Nutzungsgliederung.

Die vorhandenen landschaftlich prägenden Elemente wurden in allen Konzepten weitestgehend berücksichtigt.

Die Auswirkungen auf die Umwelt unterscheiden sich nur unwesentlich hinsichtlich der Lärmimmission auf die angrenzenden Wohngebiete.

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

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete, Kleingartenanlagen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen und Gewerbegebiete fest. Mit dem Ausschluss bestimmter Betriebe innerhalb der Flächen der Gewerbegebiete, die das Wohnen erheblich stören, wird dem Schutz von empfindlichen Nutzungen entsprochen. Damit sind die zulässigen Vorhaben nicht anfällig für schwere Unfälle und Katastrophen, die auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Auswirkungen haben.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Der Umweltbericht wurde im Wesentlichen auf der Grundlage der Daten des FIS-Brokers, LaPro erstellt. Die dort vorliegenden Daten wurden analysiert, geprüft und ausgewertet.

Anhand der DTV Verkehrserhebungen (siehe Verkehrliche Untersuchung, LK Argus, Oktober 2017) wurden die Lärmbelastungen aus Verkehrslärm ermittelt. Auf der Grundlage des Lärmleitfadens der Senatsverwaltung wurden die Ergebnisse bewertet und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.

Die Artenschutzbelange wurden in Abstimmung mit der bezirklichen Fachbehörde und der faunistischen Untersuchung ermittelt.

Orientierende Bodenuntersuchungen sind zu möglichen Verdachtsschwerpunkten auf dem Gut durchgeführt worden. Ziel der Untersuchung war es, den Boden auf nutzungsbedingte Belastungen durch die Auswertung vorhandener Daten und daraus abgeleiteten Sondierungspunkten und Probeentnahmeflächen bestimmte Bodenproben zu untersuchen.

Vorliegende Gutachten:

- Faunistische Untersuchung, September 2010;
- Regenwasserkonzept, Ingenieurbüro Obermeyer, Februar 2018;
- Schalltechnische Untersuchungen, ALB Akustiklabor Berlin, November 2017;
- Verkehrliche Untersuchung, LK Argus, Oktober 2017;
- Gutachten zu orientierende Bodenuntersuchungen, U&A Consult, März 2004;
- Gutachten zu nährstoffrelevanten Bodenuntersuchungen, U&A Consult, Juli 2004;
- Gutachten zu weiterführenden orientierenden Bodenuntersuchungen, U&A Consult, Juli 2004;
- Bericht zu Oberbodenuntersuchungen; LANDPLUS GmbH, November 2017.

Die Aussagen dieser Gutachten bestätigten die bisherigen Ausgangsinformationen.

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung**

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

### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet ist derzeit im Wesentlichen geprägt durch eine ungeordnete gewerbliche Nutzung inklusiver Brachflächen eines unter Denkmalpflege stehenden Gutsgebietes und wohngebietstypische Bebauung. Es besteht ein geltendes Planungsrecht nach § 34 BauGB für gewerbliche und Wohnnutzungen. Der Bebauungsplan begrenzt die Nutzungsmaße unter Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfes und einer gesicherten öffentlichen Erschließung auf ein verträgliches Maß.

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

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

Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sichert weiterhin die Versickerung von Regenwasser auf den Flächen und vermeidet die Entstehung einer Barrierewirkung für die Frischluftzufuhr in die Innenstadt. Große Baufenster lassen Spielraum für die Anwendung klimawirksamer Maßnahmen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung.

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

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

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

Der Bebauungsplan sichert die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des historischen Gutsgebietes und ermöglicht eine dem Ort angemessene Verdichtung und Neubebauung.

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

### **III. Planinhalt und Abwägung**

#### ***1. Intention des Planes***

Der unterschiedliche bauliche Bestand und die strukturelle Grundordnung des "Historischen Gutsgebietes" und des östlich angrenzenden "Neuen Gutsgebietes" differenzieren den Gutsbereich sowohl räumlich als auch nutzungsstrukturell. Dem markanten Gebäude des historischen Gutshofes mit seinen starken Bindungen in Bezug auf die bauliche Entwicklung steht das Feld des neuen Gutsgebietes gegenüber, dessen Bestand einer baulichen Neuordnung nicht entgegen steht. Während der historische Bereich weiterhin einer gewerblichen Nutzung zugefügt werden soll, ist für den „neuen Gutsbereich“ eine Wohnnutzung vorgesehen.

Die verkehrliche und medientechnische Neuordnung muss dabei für beide Teilbereiche als Einheit betrachtet werden, um sinnvolle, akzeptable und wirtschaftlich zumutbare Erschließungsverhältnisse zu schaffen.

Für das Gut Hellersdorf sollen Festsetzungen getroffen werden, die im Sinne der städtebaulichen Ordnung Schwerpunkte setzen und vorrangig der kleinteiligen Einordnung von Betrieben dienen, die im Wesentlichen von der angrenzenden Bevölkerung genutzt werden.

Innerhalb der Großsiedlung dienen die umliegenden Grünflächen des historischen Gutes in einer besonderen Qualität als Verbindungselemente zum Landschaftsraum der Wuhle und zur Hönower Weiherkette. Ziel ist es, dieses Grünpotential als prägendes Gestaltungselement zu erhalten und in die weitere Planung einzubeziehen. In Ableitung der bisher erfolgten Planungskonzepte und in Übereinstimmung mit den übergeordneten landschaftsplanerischen Entwicklungszielen besteht das Ziel des Bebauungsplans daher in der Sicherung einer übergeordneten Gründurchwegung in Nord-Süd-Richtung durch die KGA „Alt-Hellersdorf“ und in der Sicherung einer Grünverbindung, im Wesentlichen als nichtüberbaubare Grundstücksfläche, zum Landschaftsraum des Wuhletals. Zusätzlich soll mit der Sicherung und Neuordnung der kleingärtnerischen Nutzung der Erhalt typischer Gartenstrukturen sowie der Neuordnung der Freiflächen im Bereich der Infrastruktureinrichtungen Rechnung getragen werden. In Ergänzung der bestehenden Fuß- und Radwege wird im Rahmen der Neuordnung, mit der zusätzlichen Parzellierung von Kleingartenflächen in Abstimmung mit den Kleingärtnern, diese Durchwegung berücksichtigt. Als ein weiteres räumlich prägendes Element innerhalb des historischen Gutsgebietes soll ein Öffentlicher Stadtplatz entwickelt werden.

Diese Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll:

- Schwerpunkt der Identifikation und Orientierung im Wohngebiet sein,
- eine platzartige Aufweitung, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Sinne der Verbesserung der Freiraumstruktur in Übereinstimmung mit dem LAPRO darstellen,
- die Funktion der Verknüpfung der übergeordneten Grünverbindungen übernehmen.

Im Verfahren wurde geprüft und vom Natur- und Umweltamt mitgeteilt, dass kein Bedarf in Form einer planungsrechtlichen Sicherung des ehemaligen rudimentär erhaltenen Gutsparkes als öffentliche Grünanlage besteht. Die Flächen des Gutsparkes stellen derzeit auch keine historischen Parkstrukturen dar.

Die Sicherung einer fußläufigen Verbindung von Nord nach Süd soll über die Kleingartenanlage „Alt-Hellersdorf“ erfolgen. Mit der Erweiterung der Kleingartenanlage nach Süden, kann dieses wichtige städtebauliche Strukturelement gesichert werden. Da es sich um landeseigene Flächen handelt, besteht die Anforderlichkeit, ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu sichern, nicht.

Die städtebaulichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan 10-45 verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- städtebauliche Sicherung des historischen Stadtgutes und Zuführung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude einer zukünftigen gewerblichen Nutzung;
- Es ist in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Bereich des Stadtgutes Hellersdorf im Gegensatz zu den ursprünglichen Planungen und unter Berücksichtigung des wachsenden Bedarfs an Wohnraum eine Wohnbaufläche zu entwickeln unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und unter Wahrung der vorhandenen historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen zu sichern;
- Der Identitätsstiftende Charakter des historischen Bereich des Stadtgutes Hellersdorf und die zukünftigen Wohnbauflächen sind zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln;
- Wahrung der Funktionsfähigkeit des Gebietes und deren Entwicklungsfähigkeit,
- Sicherung der Grünverbindungen in Nord-Süd-Richtung von der KGA über das Gut Hellersdorf und zum Landschaftsraum der Wuhle;
- Planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Gutes und der geplanten Wohnbebauung über die Kastanienallee;
- Planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlagen "Alt-Hellersdorf" und "Storchennest";
- Sicherung der Nutzungsstruktur incl. Standorten für erforderliche Gemeinbedarfseinrichtungen, die zur städtebaulichen Vielfalt und Belebung des Bereiches und der umgebenden Großsiedlung beiträgt.

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

Die geplanten Festsetzungen der Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des FNP Berlins entwickelbar.

Im Rahmen der erfolgten Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB wurden keine Bedenken der zuständigen Abteilung der Senatsverwaltung in Bezug auf die geäußerte Planungsabsicht benannt.

Der Verlust der traditionellen Dorfnutzung mit landwirtschaftlichen Betrieben und der Rückgang von gewerblicher Nutzung erforderte neue Überlegungen zur Nutzungsstruktur.

**GEe 1, GEe2, WA 1, WA 2, nördlicher Bereich von WA 6 sowie der westliche Bereich von WA 3 und WA 4, Private Dauerkleingärten:** sind aus den Darstellungen des FNP, aus *Gemischte Baufläche M2*, entwickelbar. Gemäß der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV FNP) sehen Gemischte Bauflächen M2 eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte vor und tragen den Charakter eines Mischgebietes oder einer Mischung verschiedener Gebiete.

Der Entwicklungsrahmen des FNP lässt gemäß AV FNP eine Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) als Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe zu. Danach

können andere Baugebiete kleiner als drei Hektar entwickelt werden, sofern die Zweckbestimmung der Fläche insgesamt nicht in Frage gestellt wird und wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben (Entwicklungsgrundsatz 1).

Diese Voraussetzungen werden erfüllt. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete sind jeweils kleiner drei Hektar. Die Zweckbestimmung der im FNP dargestellten Gemischten Baufläche M2 wird trotz Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im Bebauungsplan gewahrt, da unter Berücksichtigung der Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten auf den übrigen Flächen die hier beabsichtigte Funktion des historisch gewachsenen Dorfgebietes Gut Hellersdorf, welches als Gemischte Baufläche M2 im FNP dargestellt ist, erhalten bleibt.

Durch Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten und umliegenden Allgemeinen Wohngebieten wird eine entsprechende Nutzungsmischung im Sinne der Gemischten Baufläche M2 erreicht. Dadurch werden Funktion und Wertigkeit der Bauflächen sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt.

Die Privaten Dauerkleingärten bilden zusammen mit dem historischen Stadtgut mit einer gewerblichen Nutzung und den umliegenden bestehenden und geplanten Wohngebieten die historische Dorfstruktur. Des Weiteren besitzen die drei Flächen für Private Dauerkleingärten jeweils eine Größe von unter 3 ha, sodass auch diese Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

Zusammenfassend bleibt die Gesamtkonzeption des FNP daher unberührt.

**Östlicher Bereich der WA3- und WA4-Flächen und südlicher Bereich der WA6-Fläche, WA5:** der FNP stellt diese Flächen als Wohnbaufläche W2 dar.

Allgemeine Wohngebiete sind im Regelfall aus dieser Darstellung des FNP entwickelbar. Als Strukturmerkmal ist der M2-Fläche eine Dichtestufe, GFZ bis 1,5 zugeordnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen eine GFZ von 0,4 bis 1,6 bzw. der Festsetzung von (erweiterten) Baukörpern vor, um in einer angemessenen Verdichtung flexible Wohnformen und -größen zu entwickeln.

**Südlicher Rand von GEE 1 und GEE 2:** hier stellt der FNP Berlin *Grünfläche* dar. Aus der im FNP Berlin dargestellten Grünfläche können, entsprechend dem Entwicklungsgrundsatz 6 der AV FNP, die beabsichtigten eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und 2 entwickelt werden, da es sich lediglich um untergeordnete Grenzkorrekturen handelt.

Zudem ist gemäß AV FNP über die planungsrechtliche Sicherung vorhandener baulicher Anlagen auf Flächen kleiner 3 Hektar mit örtlicher Bedeutung auf Ebene der Bebauungsplanung zu entscheiden, da diese Fälle von der Darstellungssystematik des FNP nicht erfasst werden. Die hier betroffenen Randbereiche der eingeschränkten Gewerbegebiete sind Teil eines Denkmalbereiches mit überwiegend unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäuden. Dieser historische und gewerblich genutzte Gutsbereich soll im Bebauungsplan durch die Festsetzung von eingeschränktem Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden, ebenso wie das im geplanten Gewerbegebiet GE 1 gewerblich genutzte und den historisch gewachsenen Strukturen zugehörige Bestandsgebäude. Die Flächen dieser Baugebiete unterschreiten in Summe 3 Hektar.

Die Funktion des Grünzuges bleibt gewahrt und die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt unberührt aus den folgenden Gründen:

- Im Bebauungsplan 10-45 wird im Anschluss an die gewerblichen Flächen eine öffentliche Parkanlage gesichert, die entlang des Beerenpfehlgrabens verläuft. Im Zusammenspiel mit dem südlich angrenzenden, im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 10-21, der die Festsetzung von Uferschutzstreifen und öffentlicher Parkanlage entlang des Beerenpfehlgrabens vorsieht, bleibt somit die Funktion des Grünzuges mit Anbindung an den Wuhletalgrünzug gewahrt.

- Laut AV FNP ist bei Grünstreifen das Planungsziel entscheidend, eine funktionsfähige und möglichst öffentlich zugängliche Verbindung herzustellen. Dem wird entsprochen. Im Bebauungsplan 10-45 wird durch die Festsetzung der öffentlichen Parkanlage am Beerenpfuhlgraben eine öffentliche Gründurchwegung zur Straße Alt Hellersdorf sichergestellt. Durch die Festsetzung eines Rad- und Fußweges in Verlängerung der Straße Alt Hellersdorf wird die Durchwegungsmöglichkeit Richtung Wuhletalgrünzug fortgeführt.

**Gemeinbedarf:** (Jugendfreizeiteinrichtung, Sport- und Spielanlagen)

Für den Bereich der beiden Gemeinbedarfsflächen stellt der Flächennutzungsplan Grünfläche dar. Für Frei- und Grünflächen gilt zwar die 3-Hektar-Regel für anderweitige Nutzungen nicht, jedoch sind Baulichkeiten für Sportanlage entsprechend der AV FNP entwickelbar. Das gleiche gilt für vorhandene bauliche Anlagen kleiner 3 ha mit örtlicher Bedeutung, welche auf der Ebene des FNP nicht erfasst werden.

Das Planungsziel des Bebauungsplans, die planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen Gemeinbedarfsflächen mit einer Fläche kleiner drei Hektar (rd. 1,3 ha), welche in ihrer Funktion in unmittelbarem Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnnutzung steht und damit von örtlicher Bedeutung, entspricht damit der Zielstellung des FNP Berlin und kann aus der Darstellung Grünfläche entwickelt werden. Außerdem handelt es sich bei den geplanten Sport- und Spielanlagen um Außensportanlagen, die Errichtung von Gebäuden soll auf diesem Grundstück nicht zulässig sein.

**Gemeinbedarf:** (Stadtteilzentrum, Schule, Kindertagesstätte)

Der FNP stellt diese Fläche als Wohnbaufläche W2 dar.

Die Gemeinbedarfsflächen entlang der Kastanienallee umfassen insgesamt weniger als 3 ha (Kita und Schule = 1,6 ha; Stadtteilzentrum = 1,2 ha), sodass diese Nutzung aus der dargestellten Wohnbaufläche entwickelbar sind. Das Stadtteilzentrum und auch der Ergänzungsstandort der Pustelblume-Grundschule besitzen eine örtliche Bedeutung. Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs von örtlicher Bedeutung kleiner 3 ha können aus Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen entwickelt werden. Damit sind die Gemeinbedarfsflächen aus dem FNP entwickelbar.

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

Die Zielstellung des Bebauungsplans ist planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des § 9 BauGB umzusetzen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Sicherung öffentlicher Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Wegeverbindungen,
- Baugrenzen, Baukörperfestsetzung und Sicherung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind;
- Sicherung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kleingartenanlage" und von einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“,
- Sicherung von Gemeinbedarfseinrichtungen unterschiedlicher Zweckbestimmungen.

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

#### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet dienen vorwiegend dem Wohnen und den dem Wohnen dienenden Funktionen.

##### *Allgemeines Wohngebiet WA1, WA2 und WA6*

Innerhalb des Geltungsbereiches wird entsprechend des vorhandenen städtebaulichen Charakters im Dorfgebiet Hellersdorf die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet für die WA1- und WA2-Flächen festgesetzt, um die vorhandene kleinteilige Struktur in diesem gewachsenen Ortskern zu sichern. Entlang der Straße Alt-Hellersdorf befinden sich die ehemaligen Landarbeiterhäuser als eine Anlage, die als Ensemble und als Einzeldenkmale unter Denkmalschutz stehen (Details dazu s. Kapitel I.2.7). Eine dörflich kleinteilige straßenbegleitende Wohnbebauung bestimmt den Bereich entlang der Alten Hellersdorfer Straße, WA6-Fläche. Die städtebauliche Verdichtung innerhalb der WA1- und WA2-Flächen soll in einer Weise gestaltet werden, die auf die historische Situation und auf die besonderen städtebaulichen Belange Rücksicht nimmt.

In Übereinstimmung mit den vorliegenden Untersuchungen soll die kleinteilige Bebauung unter Berücksichtigung ihres historischen Bezuges und der Funktion des Gebiets bei der Identitätsfindung innerhalb der Großsiedlung gesichert bleiben.

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet ist am besten geeignet, die städtebaulichen Zielstellungen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange langfristig zu sichern, und somit die verträgliche Entwicklung eines Wohnbereiches mit hoher Standort- und Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Darüber hinaus wird den bestehenden Nutzungen, Wohnnutzungen aber auch kleinteilige gewerbliche Nutzungen, die in einem Wohngebiet zulässig sind, Rechnung getragen.

##### *Allgemeines Wohngebiet WA3, WA4 und WA5*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im östlichen Teil Bereiche, die auf Grund der als nicht erhaltenswert einzuschätzenden Bausubstanz Potentiale für eine neue, eigenständige städtebauliche Struktur darstellen. Diese sind die Allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4.

Auch für diesen Bereich ist die Festsetzung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungsplan vorgesehen.

Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, zusätzliche qualitativ hochwertige Wohnbauflächen am Gutsbereich, insbesondere in Fortsetzung der Wohnnutzung entlang der Kastanienallee/Havelländer Ring entsprechend den Darstellungen des FNP Berlin, zu entwickeln. Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete WA3 und WA4 wird im Sinne der Vermeidung von Nutzungskonflikten die derzeit noch gewerblich genutzten Flächen der nordöstlichen Dorfrandlage entlang des Havelländer Ringes und der Kastanienallee ein Übergang zu der vorhandenen, fast ausschließlichen Wohnnutzung in der Großsiedlung Hellersdorf geschaffen.

Mit dieser Angebotsplanung, der Festsetzung von Wohnbauflächen, wird auch unter Berücksichtigung privater Belange ein Beitrag zur Erfüllung sozialer und kultureller Bedürfnisse breiter Bevölkerungsschichten ermöglicht.

Mit dem Angebot der Schaffung von Wohnbauflächen soll innerhalb des Neubaugebietes der Abwanderung der Bevölkerung von Berlin in das Umland entgegengewirkt werden. Die Innenentwicklung des urbanen Stadtraumes soll zugunsten der Freihaltung des ländlichen Raumes außerhalb der Stadtgrenzen gestärkt werden.

Die geplante Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets WA5 dient der Sicherung der bestehenden Nutzung.

### *Ausnahmsweise Zulässigkeit von gebietsversorgenden Läden*

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Läden zur Versorgung des Gebietes allgemein zulässig. 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.

Abgeleitet aus den Zielen und Grundsätzen des 2013 vom Bezirksamt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zum Erhalt und der Entwicklungsfähigkeit der Zentren, der vorhandenen, gesicherten verbrauchernahen Versorgung sollen innerhalb des Plangebietes der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur ausnahmsweise zulässig sein. Im Sinne des Steuerungsgrundsatzes 2 des als sektorale Bereichsentwicklungsplanung durch das Bezirksamt 2013 beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzepts sollen Standorte mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.

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

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

#### Textliche Festsetzung Nr. 1:

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

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

Grund für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist, dass größere Lebensmittelmärkte der Nahversorgung wesentliche Ankernutzer für zentrale Versorgungsbereiche sind. Dies bedeutet, dass diese Lebensmittelmärkte häufig die Ansiedlung weiterer Läden nach sich ziehen. Ihre Zulässigkeit in der fußläufig erreichbaren Umgebung zentraler Versorgungsbereiche (hier: Stadtteilzentrum Helle Mitte und Nahversorgungszentrum Alte Hellersdorfer Straße) würde daher eine Gefahr für deren Erhaltung und Entwicklung darstellen. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit solcher gebietsversorgenden Läden in den allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans 10-45 soll dazu beitragen, deren Ansiedlung in die zentralen Versorgungsbereiche in integrierten städtebaulichen Lagen zu lenken.

Der Steuerungsgrundsatz 4 des Zentren- und Einzelhandelskonzepts setzt den Rahmen für die ausnahmsweise Zulässigkeit. Danach wäre für Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten die Ausnahme auf jeden Fall zu gewähren. Aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und ihres geringen Einzugsbereiches lassen sie keine Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs erwarten.

Außerhalb der Einzugs- und Schutzbereiche der zentralen Versorgungsbereiche kann ggf. auch für großflächigere Einzelhandelsbetriebe als für Kioske, Backshops und ähnlich kleinflächige Betriebe mit nachversorgungsrelevanten Kernsortimenten die Ausnahmegenehmigung geprüft werden. Hierfür ist nachzuweisen, dass es sich um städtebauliche integrierte Lagen handelt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen

auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

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

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

Die Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete bleibt auch mit dieser Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gewahrt, da eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung für die allgemeinen Wohngebiete durch die zuvor beschriebenen zentralen Versorgungsbereiche (Stadtteilzentrum Helle Mitte und Nahversorgungszentrum Alte Hellersdorfer Straße) und den etablierten Nahversorgungsstandort (Gothaer Straße) umfassend gewährleistet ist. Lebensmittelläden in der Umgebung des Plangebietes sind im Stadtteilzentrum Helle Mitte, im Nahversorgungszentrum Alte Hellersdorfer und nicht zuletzt am nahen etablierten Nahversorgungsstandort Gothaer Straße in fußläufiger Entfernung bis zu 400 m Entfernung zu den Wohnbauflächen des Plangebietes vorhanden. Zudem sind Entwicklungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen und dem etablierten Nahversorgungsstandort vorhanden.

#### *Ausschluss von Tankstellen*

Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 2** werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans für alle WA-Flächen ausgeschlossen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2:

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.*

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

Innerhalb der WA1-, WA2- und WA6-Flächen entlang der Alten Hellersdorfer Straße sollen die vorhandenen kleinteiligen Wohnstrukturen gesichert werden. Die Flächen WA3 und WA4 ermöglichen die Entwicklung qualitativ hochwertiger Wohnformen, durch Grünräume verflochtene Neubebauung, so dass das Wohnungsangebot der Großsiedlung diversifiziert werden kann. Die Fläche WA5, die den Bestand von zwei sechsgeschossigen Wohnhäusern sichern soll, schafft und bestimmt einen harmonischen Übergang von der typischen Neubaustruktur in das Gut. Diese Ziele des Bebauungsplans würden durch die Zulässigkeit von Tankstellen gefährdet sein.

Unter dem Begriff der "Tankstelle" werden die Bedienung der Treibstoffsäulen und der kleine Kundendienst (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel und "Pannen") definiert.

Auf Grund der zu erwartenden baulichen Struktur von Tankstellen und damit im Zusammenhang stehenden Nebenanlagen (wie Versorgungseinrichtungen, Waschanlage)

wäre zur Sicherung der vorhandenen kleinteiligen durch dörfliche Strukturen geprägte Bebauung gefährdet.

Tankstellen sind in der Regel täglich 24 h geöffnet. Da sie, um existenzfähig zu sein, nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen müssen, ist von ihrer Größe und dem Zuschnitt der baulichen Anlagen davon auszugehen, dass sie sich nicht in die Kleinteiligkeit des Gebietes, geprägt durch Wohnhäuser und Gartenstrukturen, einfügen. Insbesondere soll unter dem Aspekt der Gewährleistung der Wohnruhe zusätzlicher Zielverkehr durch eine Tankstellennutzung innerhalb der Wohngebiete ausgeschlossen werden.

In weniger als ein km Entfernung befinden sich zwei Tankstellen, die den Bedarf der sich aus der zusätzlichen Wohnbebauung ergibt mit aufnehmen können.

Auch wenn auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen werden, bleibt der Gebietscharakter Allgemeines Wohngebiet gewahrt.

### **3.1.2 Gewerbegebiet**

Der Bebauungsplan 10-45 sieht für den unter Denkmalschutz stehenden Gutsbereich mit seinen dazugehörigen, historisch gewachsenen Strukturen für die Art der Nutzung im Sinne der Entwicklung und des Erhalts ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vor.

#### *Allgemeine Zulässigkeit*

Das Gewerbegebiet soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Zu den prägenden Elementen des Gewerbegebietes gehören nicht nur das produzierende und das verarbeitende Gewerbe unter Einschluss des Handwerks, sondern auch Dienstleistungsbetriebe. Die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung, zum Beispiel von Dienstleistungsbetrieben in Ergänzung zum Stadtteilzentrum Helle Mitte, soll gewährleistet werden.

Die Flächen im historischen Gutsbereich sollen vorrangig der gewerblichen Nutzung vorbehalten sein. Eine maximale Nutzbarmachung vorhandener Altbauten sowie Erweiterungen, soweit die Baulichkeiten im Einzelnen dafür geeignet sind, bieten neben der Arbeitsplatzsicherung die Möglichkeit, zur Lebendigkeit des Ortsbildes beizutragen. Durch die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben wird eine Steigerung der Qualität des Ortes bzw. eine Integration in die Umgebung erreicht.

Auf Grund der homogenen Wohnstruktur der Großsiedlung Hellersdorf stehen Flächen für eine gewerbliche Nutzung, die insbesondere die Nachfrage in der Großsiedlung selbst bedient, außerhalb des Gutes nur begrenzt zur Verfügung.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Gutes als „attraktiven Gewerbebestandort“ sind so ein wichtiger Schritt zur Überwindung des monostrukturierten Gebietes. In Fortführung der typischen Gebäudekubatur soll sich der Gewerbebereich mit einer soliden Architektur gegenüber dem angrenzenden städtebaulichen Raum abheben.

Im Zusammenhang mit der Stadterweiterung und Errichtung der Großsiedlungen wurde schon in den 70er und 80er Jahren ein großflächiges Gebiet für Industrieansiedlungen vorbereitet und grob erschlossen. In der Nähe zu den Wohngebieten Marzahn, Hellersdorf und Hohenschönhausen sollten Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Die bauliche Entwicklung begann in den 80er Jahren. Es wurden jedoch nur wenige Vorhaben realisiert, so dass zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung Deutschlands große ungenutzte Flächen mit erheblichen Ansiedlungspotenzialen für Betriebe in dem Gewerbegebiet bestanden.

Mit der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten in den Bebauungsplänen westlich der Märkischen Allee, den Gewerbeflächen in Marzahn-Nord und den weiter westlich gelegenen Industriestandorten in Lichtenberg und Hohenschönhausen sollen an diesem Standort eingeschränkte gewerbliche Nutzungen festgesetzt werden. Diese Flächen bilden

mit ca. 750 ha eines der größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiete Berlins.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe von Wohnnutzungen zum geplanten Gewerbegebiet sollen jedoch nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (**textliche Festsetzung Nr. 12**).

Textliche Festsetzung Nr. 11:

*Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Mit der Zulässigkeit von nur nicht wesentlich störenden Gewerbegebieten können Lärmeinwirkungen auf die umliegenden schon bestehenden und geplanten Wohngebiete vermieden werden und von weiteren Lärmschutzfestsetzungen zur Einhaltung von Schallpegeln, insbesondere auch unter Berücksichtigung der beabsichtigten, erweiterten Baukörperfestsetzung abgesehen werden.

*Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben*

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sofern sie nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben zugerechnet werden, als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. 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.

Nach den Vorgaben des StEP 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zulässig, wenn sie für die wohnort- und arbeitsnahe Grundversorgung erforderlich sind und wenn keine negativen Auswirkungen auf bestehende oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Da in der unmittelbaren Umgebung sich Einzelhandelsagglomerationen befinden und das Stadtgut nicht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirkes entspricht sollen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden (siehe hierzu auch Abwägung der zulässigen Nutzungen in den Wohngebieten Kap. III 3.1.1).

Abgeleitet aus den Zielen und Grundsätzen des 2013 vom Bezirksamt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Erhalt und der Entwicklungsfähigkeit der Zentren, der vorhandenen, gesicherten verbrauchernahen Versorgung sollen innerhalb der Gewerbeflächen daher nur Einzelhändler zugelassen werden, die vor Ort Produzieren.

Einzelhandelsbetriebe wie auch Discounter, die unter die Gewerbebetriebe aller Art fallen mit umfangreichem Anlieferverkehr, führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen und stehen dem Entwicklungsziel des Stadtguts entgegen.

Daher wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 13** die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben weiter eingeschränkt. Das Stadtgutgelände ist im StEP 3 weder als städtisches Zentrum noch als Fachmarkttagglomeration ausgewiesen. Auch im Rahmen der Nachnutzung ist keine entsprechende Entwicklung vorgesehen, vielmehr stünde eine vermehrte Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen, auch wenn sie unterhalb der Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bleiben, den städtebaulichen Zielen für das Gebiet entgegen. Einzelhandelsbetriebe passen nicht in das angestrebte Nutzungsprofil des kleinteiligen Gewerbegebiets innerhalb des unter Denkmalschutz stehenden Gutsgeländes. Schließlich wirken sie durch das mit ihnen verbundene Verkehrsaufkommen potenziell störend.

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels, das historische Guts Gelände durch Dienstleistungsstrukturen im Sinne einer hohen Vielfalt und Funktionalität einen besonderen Charakter für die Gesamtentwicklung des Plangebiets zu entwickeln sollen einzelne Verkaufsflächen zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 13:

*Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.*

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

Einzelhandelsbetriebe die flächenmäßig und auch funktional nur einen untergeordneten Bestandteil der Hauptnutzungen darstellen, sollen jedoch in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sein. Hierbei ist es nicht erheblich, ob der Einzelhandelsbetreiber gleichzeitig Betreiber der Hauptnutzung ist. Auch unterschiedliche Betreiber sind zulässig, wenn der funktionale Bezug gegeben ist und der Einzelhandelsbetrieb sich in seiner Größe der Hauptnutzung unterordnet. Hierdurch soll Produktions-, Verarbeitungs- und Reparaturbetrieben die Möglichkeit eingeräumt werden, ihre Produkte vor Ort zu veräußern.

Neben diesen Nutzungen, die als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden sollen, bleiben die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), mit Ausnahme der Nr. 3 (Vergnügungsstätten), Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenso ausnahmsweise zulässig. Unabhängig davon ist eine sorgfältige Prüfung des Einzelfalls erforderlich, da einerseits auch im Gewerbegebiet nachgewiesen werden muss, dass ungesunde Wohnverhältnisse nicht entstehen und andererseits die Ansiedlung einer Wohnnutzung nicht dazu führen darf, dass Betriebe im Umfeld darauf Rücksicht nehmen müssen. Selbst wenn die Voraussetzung der Betriebsbezogenheit gegeben ist, besteht aber kein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer Baugenehmigung.

*Unzulässige Nutzungen*

Um den spezifischen Charakter des Gewerbegebietes im Stadtgut sicher zu stellen, sollen durch die **textliche Festsetzung Nr. 12** bestimmte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Nutzungsausschlüsse beziehen sich auf Lagerhäuser, Lagerplätze und Speditionen sowie Tankstellen, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

Textliche Festsetzung Nr. 12:

*In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind unzulässig:*

- Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung. Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt;
- Speditionen;
- Tankstellen;
- Vergnügungsstätten;
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO

Im Bebauungsplangebiet soll ein hochwertiger Gewerbestandort entwickelt werden, der sich in die Eigenart des historischen Stadtguts einfügt. Eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Speditionsbetriebe würden aufgrund ihrer Bauweise, ihrer Großflächigkeit und gleichzeitiger Profillosigkeit dieser Zielsetzung widersprechen. Sie stellen ebenso für die angrenzenden Wohngebiete keine angemessene Nachbarschaft dar und wären im Gegenteil geeignet, die Qualität des Gebiets als Standort eher kleinteiliger Gewerbebetriebe zu beeinträchtigen. Auch können diese Nutzungen zu Immissionsbelastungen durch gebietsfremden Schwerlastverkehr führen. Ihre Zulässigkeit muss daher ausgeschlossen werden, um den Charakter dieses Gebietes nicht negativ zu prägen. Lagerhäuser und Lagerplätze für betriebseigene Zwecke der zukünftigen Gewerbebetriebe bleiben hiervon unberührt.

Tankstellen verfügen unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen über ein Erscheinungsbild, das von großflächigen Werbeeinrichtungen (Preistafeln) und zahlreichen Nebenanlagen (Waschstraße, Verkaufsflächen) geprägt ist. Sie fügen sich ebenfalls nicht in die angestrebte städtebauliche Struktur und in das gestalterische Profil des Gebiets ein. Es befinden sich in der näheren Umgebung zwei Tankstellen, sodass für diese Gewerbegebiete die Zulässigkeit ausgeschlossen wird.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, worunter auch Spielhallen und Wettbüros fallen, entspricht dem Ziel der Errichtung eines Gewerbegebietes mit einer besonderen Prägung. Diese Nutzungen fügen sich nicht in das gestalterische Profil des Gebietes ein und können darüber hinaus durch ihren Nutzerkreis die Gesamtqualität des Gebietes negativ beeinflussen. Deren Erscheinungsbild fügt sich auch nicht in das denkmalgeschützte Orts- und Straßenbild der Dorflage ein. Sie verursachen darüber hinaus, insbesondere mit ihren beleuchteten Werbeanlagen sowie den langen Öffnungszeiten, empfindliche Störungen des dörflichen Erscheinungsbildes. Sowohl der Erhalt des historisch wertvollen Gebäudeensembles, als auch die Entwicklung dieser historischen Mitte als Identifikationspunkt für die Großsiedlung Hellersdorf, schließen das Einfügen von Vergnügungsstätten innerhalb der Gewerbeflächen des historischen Gutsbereiches aus.

Für Bordelle und bordellähnliche Betriebe, die planungsrechtlich als Gewerbebetriebe aller Art eingestuft werden, stellt das Plangebiet ebenfalls keinen angemessenen Standort dar. Diese sind vielmehr geeignet, durch ihre Zielgruppe und ihren potenziellen Nutzerkreis das Gebiet in seiner Gesamtqualität zu beeinträchtigen und entsprechen damit nicht dem angestrebten Charakter des Plangebietes.

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt gewährt. Auch bei Ausschluss der oben hauptsächlich genannten Nutzungen sind die Gewerbegebiete durch gewerbliche Betriebe geprägt, insbesondere da sich der Ausschluss, mit Ausnahme von eigenständigen Lagerhäusern- und -stätten, nur auf Nutzungen bezieht, die ein Gewerbegebiet nicht in ihrer Gesamtheit prägen.

### **3.1.3 Gemeinbedarfsflächen**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB Flächen für den Gemeinbedarf fest. Damit soll zusätzlich zu den vorhandenen Einrichtungen auch eine Erweiterung der Standorte für kommunale Einrichtungen planungsrechtlich gesichert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt, der geplanten Wohnbebauung und den zusätzlichen Einwohnern ist die Sicherung von bestehenden und zusätzlichen Gemeinbedarfsflächen erforderlich.

#### ***Zweckbestimmung Jugendfreizeiteinrichtung***

Die vorhandenen Einrichtungen im Stadtteil, die Jugendfreizeiteinrichtung des Trägers Kids & Co, innerhalb des Plangebiets in Alt-Hellersdorf 29/31 mit einer Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup>, soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Im Hinblick auf die derzeitigen Kapazitäten der Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE) in Hellersdorf besteht eine Unterversorgung. Bei einem Richtwert von 11,4 % der Anzahl junger Menschen zwischen 6 und 25 Jahren, für die ein Platz bereitgehalten werden soll, ergibt sich im Jahr 2015 ein Fehlbedarf von 519 Plätzen bei einem Bestand von 1.033 Plätzen. Dieser Fehlbetrag wird bei Betrachtung der demographischen Entwicklung noch verstärkt.

Es bleibt daher auch bei Festsetzung der bestehenden Jugendfreizeiteinrichtungen langfristig noch ein Fehlbedarf. Damit bleiben die bestehenden Einrichtungen auch langfristig unverzichtbar.

Im Rahmen des B-Planverfahrens 10-45 entsteht mit der Errichtung von ca. 340 Wohneinheiten ein zusätzlicher Bedarf für Kinder und Jugendliche von ca. 13 – 15 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen.

In diesem Zusammenhang wäre auch noch der B-Plan 10-44 zu betrachten. Hier entstehen mit dem Bau von ca. 730 Wohneinheiten ein zusätzlicher Bedarf für Kinder und Jugendliche von ca. 28 - 32 Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen.

Im Rahmen beider Bebauungsplanverfahren erhöht sich der Bedarf an Jugendfreizeiteinrichtungen somit um ca. 41 – 47 Plätze.

Die Berechnungen erfolgten auf der Annahme, dass pro Wohneinheit durchschnittlich 2 Bewohner gerechnet werden und der Annahme, dass pro Jahrgang zwischen 6 und unter 25 bzw. bis unter 27 Jahren jeweils pro Jahrgang ein Prozent auf die relevante Zielgruppe entfallen.

Sowohl Kinder als auch Jugendliche benötigen Räume und Vertrauenspersonen. Soziale Umgangsformen müssen erlernt und kommentiert werden. Die Kinder und Jugendlichen als auch junge Erwachsene benötigen Erfolgserlebnisse, um Selbstbestätigung zu finden und ihre Fähigkeiten und Fertigkeiten auszuloten. Zu all dem sind die vielfältigen Angebote der Freizeiteinrichtungen notwendig.

Die bestehenden Einrichtungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert.

### **Zweckbestimmung Soziales Stadtteilzentrum**

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat neun Stadtteile, in denen jeweils zwischen 20.000 und 45.000 Einwohner/-innen leben. In jedem dieser Stadtteile sichert ein soziales Stadtteilzentrum wesentliche Aufgaben der sozialen Grundversorgung durch Nachbarschaftsarbeit, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement.

Träger der sozialen Stadtteilzentren sind Vereine und Träger der Jugend- und Sozialarbeit, die im Verbund zusammenarbeiten. Die Einrichtungen von Trägern der Nachbarschaftsarbeit und Selbsthilfe in einem Stadtteil bilden jeweils ein Stadtteilzentrum.

Zielstellung für die sozialen Stadtteilzentren ist die Mitwirkung der Bürger/-innen, die Bewältigung bzw. Milderung sozialer Problemlagen sowie die Verbesserung der Lebensqualität in den Stadtteilen durch aktive Nachbarschaftsarbeit und Selbsthilfe sowie durch bürgerschaftliches Engagement. Das Angebot soll sich dabei an alle Altersgruppen richten.

Durch aktive Bürgerinnen und Bürger vor Ort und ihrem sozialen und bürgerschaftlichen Engagement wird eine langfristige und nachhaltige Entwicklung in den Kiezen ermöglicht, die vor allem auf die Verbesserung der Lebenslage aller Bürgerinnen und Bürger zielt.

Eine wichtige Rolle spielen die sozialen Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Kastanienallee 53/55 im „Haus an der Kastanienallee“. Das Haus beherbergt zahlreiche Angebote: eine Kleinst-Kita, familienfördernde und unterstützende Projekte, eine Tagesgruppe, ein Kinder- und Jugendbüro und das Stadtteilzentrum der AWO. Das Haus wurde mit Mitteln aus dem Stadtumbau grundsaniiert.

Nördlich des Stadtteilzentrums, innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche Stadtteilzentrum, befindet sich das Kinderforschungszentrum Helleum. Ziel des Helleums ist die naturwissenschaftliche Bildung für Kinder zu fördern und damit dafür Räume um Naturwissenschaft und Technik zu erlernen. Das Helleum ergänzt damit das Angebot des Stadtteilzentrums und ein Angebot insbesondere für Kinder.

Das Angebot auf der Fläche wird ergänzt durch eine Kiezsporthalle, die zum einen durch Vereine aber auch der angrenzenden Grundschule genutzt wird, und Freizeitanlagen im Außenbereich.

Um den Standort mit seinem Nutzungsspektrum auch perspektivisch zu sichern und zu erhalten soll der Standort planungsrechtlich gesichert werden.

### **Zweckbestimmung Kindertagesstätte**

Durch das zulässige Neubaupotential von Wohnungen in dem vorliegenden Bebauungsplan und dem nördlich angrenzenden Bebauungsplans 10-44 wird der Bedarf an Kindertagesplätzen weiter steigen. Der Bedarf kann in den bestehenden Standorten nicht abgedeckt werden, sodass der Neubau einer Kindertagesstätte erforderlich wird. Mit der Sicherung eines neuen Kitastandes auf ca. 2.500 m<sup>2</sup> Grundfläche auf dem Grundstück Havelländer Ring 46 kann der Bedarf aus den beiden Planbereichen gedeckt werden.

### **Zweckbestimmung Schule**

Auf Grund der aktuell absehbaren Entwicklung der Kinder im **Grundschulalter** im Stadtteil Hellersdorf-Nord

Zeitraum	Kinder 6 bis unter 12 Jahre	Zuwachs in 2 Jahren	Grundschulzüge rechnerisch	Grundschulkapazität (AV SEP)
2013	1895		13,2	11
2015	2218	323	15,4	11
2017	2534	316	17,6	
2019	2693	159	18,7	

wurde auf dem Grundstück Kastanienallee 59 im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-45 ein Modulergänzungsbau (MEB) mit insgesamt 12 Unterrichtsräumen gebaut. Mit diesem Ergänzungsbau ist kein neuer Grundschulstandort verbunden, sondern dient als Ergänzung der bestehenden Pustebume-Grundschule, gelegen auf der östlichen Straßenseite der Kastanienallee. Da die Grundschule zusätzlich zu weiteren Unterrichtsräumen auch ein Bedarf für Sport- und Spielanlagen besitzt, sollen auf der ausgewiesenen Fläche zusätzlich zu der MEB auch Flächen für sportliche Betätigungen errichtet werden.

Diese Sport- und Spielanlagen sollen jedoch nicht nur der Schule zugeordnet sein, sondern auch anderen Nutzern, insbesondere der Nutzung durch Vereine, zur Verfügung stehen. Mit der **textlichen Festsetzung Nr. 17** werden daher auch außerschulische Nutzungen auf der Fläche zugelassen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 17:

*Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine Nutzung für außerschulische Sport- und Spielzwecke zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Der Bestand und eine Erweiterung werden im vorliegenden Bebauungsplan gesichert.

### **Zweckbestimmung Sport- und Spielanlagen**

Innerhalb des Planungsgebietes wird die Fläche des landeseigenen Grundstücks an der Cottbuser Straße für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlagen“ festgesetzt. Die Sportfläche wird derzeit vorrangig von der Mozart Gemeinschaftsschule, südlich angrenzend an das Plangebiet, genutzt.

Eine Nutzungserweiterung ist für diese Sportfläche nicht vorgesehen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Nutzungen, die mit der Sportanlage nicht nur vereinbar sind, sondern mit dieser auch einen städtebaulich sinnvollen Zusammenhang herstellen. Es ist eine Anlage, die der Wolfgang Amadeus Mozart Gemeinschaftsschule zugeordnet ist. Sie ist zeitgleich mit der Errichtung der Großsiedlung entstanden und somit auch dem Wohngebiet zugeordnet. Während die Flächen südlich der vorhandenen Sportanlage, getrennt durch die Cottbusser Straße, durch Wohnnutzung geprägt sind, sind nördlich der Fläche Gewerbe, westlich Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeiteinrichtung und Private Dauerkleingärten sowie östlich, außerhalb des Geltungsbereiches der Schulstandort selbst. Der Sportplatz wird für den Schul- und Freizeitsport genutzt.

Die nächste lärmempfindliche Nutzung, ein sechsgeschossiges saniertes Wohnhaus mit ca. 20 WE, befindet sich in einer Entfernung von ca. 25-30 m inklusive der Cottbusser Straße und ein weiterer Wohnblock in einem Abstand von 55-60 m zur Sportanlage.

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgte eine Konfliktbewältigung des direkten und indirekten Sportlärms im Rahmen des Abwägungsprozesses, hierbei wurden der Schutz der Nachbarschaft und der Allgemeinheit sowie die Gewährleistung einer sinnvollen Sportausübung auf der Anlage gegeneinander abgewogen. Die Priorität des öffentlichen Belanges liegt in der Sicherung der Schulsportanlage.

Die Standortsicherung ist laut Aussage des Sportamtes auf Grund des Bedarfes dringend beizubehalten. Anderweitige Flächen stehen für den Schul- und Freizeitsport nicht zur Verfügung.

### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in Umsetzung des abgestimmten, städtebaulichen Konzeptes geplant, das Maß der unterschiedlichen baulichen Nutzungen über eine differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z) sowie der Höhe baulicher Anlagen (H) zur Sicherung einer städtebaulichen Gliederung zwischen der vorhandenen, mehrgeschossigen Struktur des Neubaugebietes und der kleinteiligen baulichen Struktur des Gutes zu formulieren.

Bei der Festsetzung der Nutzungsmaße werden die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO auf den meisten Flächen eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl erfolgt für die einzelnen Baugebiete teilweise im Sinne der Bestandssicherung sowie einer verträglichen, der städtebaulichen Planungsintention gerecht werdender Entwicklung.

Diese Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung des durch die übergeordnete Planungsebene vorgegebenen Entwicklungsrahmens (FNP Berlin).

#### **3.2.1 Grundfläche bzw. Grundflächenzahl**

Für die Flächen des **WA1** und **WA6** wird eine GRZ von 0,2 bzw. 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung für die Grundstücke entlang der Alten Hellersdorfer Straße ermöglicht die Sicherung der besonderen städtebaulichen Struktur der vorhandenen, kleinteiligen und dörflichen Bebauung sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Strukturen in unmittelbarer Zuordnung zum Gutsbereich. Sie ermöglicht gleichzeitig eine Fortführung der Bebauung in Richtung Süden.

Auf den Flächen des **WA2**, entlang der Straße Alt-Hellersdorf, die auch als Eingangsbereich zum Stadtgut dient und durch eine denkmalgeschützte Bebauung geprägt ist, soll auf die Festsetzung einer GRZ verzichtet werden. Stattdessen wird für diese Bauflächen eine Festsetzung von Baukörpern erfolgen. Die Baufelder orientieren sich hierbei an den

Bestandsgebäuden in Übereinstimmung mit den denkmalpflegerischen Belangen. Das Gleiche gilt für die Baukörper innerhalb der Fläche GEE 2 des Gewerbegebietes, welches durch die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude geprägt ist. Die zulässige Grundfläche ermittelt sich daher für das WA 2 und GEE 2 aus der durch Baugrenzen umfassten Baufeldern (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Textliche Festsetzung Nr. 3:

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet auf der Fläche GEE2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Für das neu geplante Wohngebiet an der Kastanienallee soll eine zweigestufte Grundfläche festgesetzt werden. Der äußere Bereich (**WA3**) entlang der Planstraße und der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, während das innenliegende Baufeld WA 4 eine GRZ von 0,25 erhält. Mit der dichteren Bebauung entlang der Verkehrsflächen soll der Straßenraum gefasst werden, aber auch ein Übergang zur stärker versiegelten gewerblichen Fläche erzielt werden. Das innenliegende Baufeld soll der Schaffung von kleinteiligen gartenbezogenen Wohnbauflächen dienen und damit der Schaffung von verschiedenen Wohnungsangeboten Rechnung tragen. Damit können in diesem Baufeld unterschiedliche und innovative Wohnformen geschaffen werden.

Die Bestandssicherung der sechsgeschossigen Punkthochhäuser innerhalb der **WA5**-Fläche erfolgt über die Festsetzung einer GRZ von 0,3. Die beiden sechsgeschossigen Wohnhäuser innerhalb der WA5-Fläche werden planungsrechtlich gesichert und dienen als städtebaulich prägende Eingangssituation für das Gut Hellersdorf.

Für das Baufeld des **GEE1.1** erfolgt die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,45 und für das GEE1.2 einer Grundflächenzahl von 0,5. Hiermit wird dem Ziel einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung Rechnung getragen. Des Weiteren wird mit dieser Grundfläche eine ähnliche Bebauung entsprechend des denkmalgeschützten Bestandes realisiert werden und als Einheit ausgebildet werden. Für die Baufelder im **GEE2** wird entsprechend des Allgemeinen Wohngebietes WA2 auf die Ausweisung einer GRZ verzichtet und stattdessen für die Bauflächen eine Ausweisung von Baukörpern erfolgen. Die Baufelder orientieren sich hierbei an den Bestandsgebäuden. Die zulässige Grundfläche ermittelt sich für das GEE2 aus der durch Baugrenzen umfassten Baufeldern (**textliche Festsetzung Nr. 3**).

Für die **Gemeinbedarfsflächen** werden mit Ausnahme der Fläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielanlage“ eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem Bestand zu dessen Sicherung. Für die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kindertagesstätte“ erfolgt auch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 aufgrund des Raumbedarfs und der benötigten Freiflächen. Des Weiteren wird mit einer GRZ von 0,3 dem offenen mit Grünflächen durchzogenen Stadtraum entsprochen. Da die Fläche für **Sport- und Spielanlagen** nur der Aufnahme von Sportfeldern dient, erfolgt für dieses Baufeld keine Ausweisung eines Maßes der baulichen Nutzung.

Allgemein gilt für alle Baugrundstücke, dass die zulässige bzw. festgesetzte Grundflächenzahl um maximal 50 % durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten werden darf. Da dies nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich zulässig ist, bedarf es keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan, falls eine Überschreitung über das Maß nicht erfolgen soll.

Für die gewerblich zu nutzenden Flächen im historischen Stadtgut würden mit der Regelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO jedoch nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, die in einem Gewerbegebiet für z.B. Stellplätze, Lagerflächen, usw. benötigt werden. Insbesondere auf den Flächen des GEE2 und den Baukörperausweisungen sind die Spielräume sehr gering. Es wird daher für die **GE-Flächen** eine Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit bis zu 0,8 festgesetzt (**textliche Festsetzung 14**).

Textliche Festsetzung Nr. 14:

*Die zulässige Grundfläche darf in den eingeschränkten Gewerbegebieten durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

### **3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

In Übereinstimmung mit dem gemäß FNP Berlin ausgewiesenen Entwicklungsrahmen als M2-Flächen, dessen Darstellung sich an der ehemals vorhandenen Gutsstruktur und der früheren dörflich-landwirtschaftlichen Nutzung orientiert, soll hier eine Mischung unterschiedlicher Funktionen (Gewerbe, Handel, Dienstleistungen, Wohnen etc.) mit einer mittleren Nutzungsintensität und -dichte entwickelt werden. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl im Plangebiet soll für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche wie folgt beschrieben, festgesetzt werden:

Für die Flächen des **WA1** ist eine Entwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Strukturen beabsichtigt, deshalb wird die bestehende GFZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung ist am Bestand der vorhandenen Wohnhäuser orientiert. Bei der Fläche des **WA2** wird auf eine Festsetzung der GFZ verzichtet. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich für diese Baufelder aus den Baukörperfestsetzungen und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Innerhalb der Flächen WA3 und WA4 soll im Sinne der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum und in Übereinstimmung mit dem beabsichtigten städtebaulichen Konzept eine dichtere Bebauung im Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Im **WA3** soll daher eine GFZ von 1,6, im **WA4** eine GFZ von 1,0 festgesetzt werden. Es wird hiermit eine eigenständige, neue städtebauliche Struktur ermöglicht entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Im **WA5** soll die maximale Geschossflächenzahl auf 1,1 beschränkt werden und orientiert sich am Bestand.

Für die Fläche des **WA6** wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Diese orientiert sich an der Bestandsbebauung und ermöglicht eine kleinteilige Bebauung.

Innerhalb der **GEE1.1-Flächen** gewährleistet die GFZ von 0,8 und innerhalb der GEE1.2-Fläche die GFZ von 1,0 eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen historisch gewachsenen Strukturen bzw. die Entwicklung städtebaulicher Strukturen in Anlehnung an die historisch gewachsenen Strukturen unter Berücksichtigung der hier zu erwartenden Nutzungsstrukturen.

Bei den Flächen des **GEE2** wird auf eine Festsetzung der GFZ verzichtet. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich für diese Baufelder aus den Baukörperfestsetzungen und der Anzahl der Vollgeschosse.

Für die **Gemeinbedarfsflächen** wird eine GFZ 0,9 festgesetzt, da die Infrastruktureinrichtungen wesentlich die städtebauliche Struktur dieses gliedernden Bandes innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf bestimmen.

### **3.2.3 Überschreitung des nach BauNVO zulässigen Nutzungsmaßes - § 17 BauNVO**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 10-45 zur Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 überschreiten mit einer GFZ von 1,6 die nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige GFZ-Obergrenze beträgt für allgemeine Wohngebiete 1,2.

Die genannten Obergrenzen (§ 17 Abs. 1 BauNVO) können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn

- städtebauliche Gründe gegeben sind,
- die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden,
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden,

Für die Überschreitung der nach BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl werden die folgenden Gründe und Festsetzungen sowie ausgleichende Umstände und Maßnahmen angeführt:

#### Städtebauliche Gründe für die Überschreitung

- Ein städtebaulicher Grund liegt insbesondere dann vor, wenn eine qualifizierte planerische Lösung bzw. eine städtebauliche Idee umgesetzt und dabei stadtgestalterische Gesichtspunkte berücksichtigt werden sollen. Diese Voraussetzung ist erfüllt, da wie im Kap. I 4. (Entwicklung der Planungsüberlegungen) ausgeführt, über mehrere Jahre eine einheitliche städtebauliche Struktur für das Plangebiet entwickelt worden ist. Die Entwicklung der Planung erfolgte dabei in einem mehrjährigen Planungs- und Abwägungsprozess, in dem die städtebaulichen aber auch landschaftsplanerischen Ziele und Planungen ausgehend von den 1991 erarbeiteten städtebaulichen Voruntersuchung bis hin zum im Jahr 2017 vom Büro TOPOS erarbeiteten städtebaulichen Entwurf für das Stadtgut Hellersdorf Schritt für Schritt konkretisiert und weiterentwickelt wurden.
- Das städtebauliche Konzept sieht hierbei eine deutliche Blockrandbebauung innerhalb des Wohngebiets WA 3 entlang der öffentlichen Straßen vor. Sie bilden damit einen Übergang zu den vorhandenen baulichen Strukturen im direkten Umfeld. Im Gegensatz dazu steht der Blockinnenbereich als aufgelockerte Bebauung zur Verfügung.
- Die angestrebte Dichte in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist daher insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten öffentlichen Grünflächen sowie der im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens anderweitigen festgesetzten geringeren städtebaulichen Dichten zu werten und abzuwägen.
- Das Land Berlin will das Plangebiet als kompakten, urbanen und zugleich grünen Wohnstandort mit einem hochwertigen und umfassenden Angebot an öffentlichen Flächen (Flächen für den Gemeinbedarf u.a. Schule und Kita, öffentliche Parkanlagen) entwickeln. Vor dem Hintergrund des gesamtstädtischen Bedarfs an neuem Wohnraum sowie der beabsichtigten Entwicklung eines neuen Stadtquartiers wäre es nicht gerechtfertigt, diese wertvolle noch gewerblich genutzte Fläche mit einem geringen Nutzungsmaß bereitzustellen. Vielmehr sollen mit dem Bebauungsplan dringend notwendige Bauflächen für Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen in Verbindung mit der Bebauung und den Nutzungen in der näheren Umgebung zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund der sich darstellenden umliegenden Bestandssituation sind die Höhenentwicklung der baulichen Anlage und die Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet vorgeprägt.

### Ausgleichende Umstände und Maßnahmen

- Innerhalb des Plangebiets bildet der öffentliche Grünzug eine ausgleichende Maßnahme. Diese Grünfläche bieten zukünftig zum einen für die Erholungsnutzung gute Voraussetzungen besitzt darüber hinaus durch seine Vernetzungsfunktion mit angrenzenden Grünräumen (Wuhletal) ein hohes Erholungspotential. Zusammen mit den geplanten privaten Freiflächen in den Baugebieten wirken sich diese Flächen im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse klimatisch positiv aus.
- Mit der Begrenzung der zulässigen Grundfläche auf eine GRZ von 0,4, im angrenzenden Baufeld auch nur eine GRZ von 0,25, können großzügige begrünte Freiflächen und Innenhöfe entstehen und damit für die neue Bevölkerung zu einem ansprechenden Wohnumfeld beitragen.
- Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen zur Gliederung der Stellplätze wird ein Beitrag zur Qualitätssicherung des Landschaftsbildes geleistet, darüber hinaus wirken sich die zu pflanzenden Bäume positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus.

### Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt (vgl. auch Kap. III.3.5 Immissionsschutz). Die zulässige Bebauung gewährt auch bei einer Erhöhung der zulässigen Geschossfläche eine ausreichende Belichtung und Besonnung. Des Weiteren werden im Baugebiet selbst und in den angrenzenden Baufeldern ausreichend Freiflächen angeboten werden.

### Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

- Durch die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden die Umweltbelange so weit wie möglich berücksichtigt. Es liegen keine erheblichen Umweltauswirkungen vor. Nach Prüfung der umweltrelevanten Aspekte bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a-i BauGB genannten Schutzgüter.

### Nichtentgegenstehen sonstiger öffentlicher Belange

- Sonstige öffentliche Belange, z. B. Ziele der Raumordnung, die gebotene Rücksichtnahme bezüglich der Gestaltung des Ortsbildes oder anderweitige Rechtsvorschriften, stehen der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO erkennbar nicht entgegen.

### Zusammenfassung

Die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten GFZ-Obergrenzen erfüllt alle in § 17 Abs. 2 BauNVO verankerten Tatbestände.

### **3.2.4 Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse**

Die Höhe der baulichen Anlagen soll für die Allgemeinen Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen durch die Festsetzung der Geschossigkeit bestimmt werden. Für die Gewerbegebiete ist für Teilbereiche die Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante vorgesehen.

Die Wohnbaufläche **WA1** wird mit zwei Vollgeschossen und die Wohnbaufläche **WA6** wird ebenfalls mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Geschossigkeit entspricht zum einen den Bestandsgebäuden auf den Flächen und zum anderen den in der Umgebung vorhandenen kleinteiligen Strukturen und leistet einen Beitrag zur Wahrung des städtebaulich prägenden Dorfcharakters.

Innerhalb der Wohnbaufläche WA2 wird die Anzahl der Vollgeschosse gemäß des Bestandes zwischen einem und zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die ermöglichten

Ergänzungsbauten orientieren sich an dem Bestand und unterstützen mit deren Festsetzung den dörflichen Charakter des Plangebietes.

Auf den Flächen des **WA3** und des **WA 4** sollen maximal 4 Geschosse errichtet werden können. Dieser Bereich soll damit einen städtebaulich harmonischen Übergang vom Neubaugebiet (meist fünf bis sechs Geschosse) in das Gut schaffen.

Innerhalb der Fläche **WA5** soll durch die Festsetzung von maximal sechs zulässigen Geschossen die vorhandene städtebauliche Situation planungsrechtlich gesichert werden und somit auch langfristig die Möglichkeit der Einordnung markanter, der Orientierung dienender Baukörper als städtebauliche Dominante innerhalb der Großsiedlung im Übergang zum Gutsbereich zu ermöglichen.

Innerhalb der **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung „Soziales Stadtteilzentrum“ entlang der Kastanienallee soll unter Berücksichtigung des Bestandes eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt werden. Gleiches gilt auch für die Gemeinbedarfseinrichtungen mit den Zweckbestimmungen „Schule“; „Kindertagesstätte“ und „Jugendfreizeiteinrichtung“.

Die Höhe der Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes GEE 2 wird mit einem oder zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossigkeit entspricht den Bestandsgebäuden und somit den vorhandenen kleinteiligen Strukturen und leistet so einen Beitrag zur Wahrung des Gutscharakters. Auf die Festsetzung einer Höhenbegrenzung, insbesondere bei nur einem Gebäude (östlich des Stadtplatzes) ohne Einzeldenkmalschutz, wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet. Die Gebäude im südlichen Bereich ohne Denkmal-Kennzeichnung sind ebenfalls Bestandteil des Ensembles und verfügen über eine eigene Listennummer in der Denkmalausweisung.

Die Steuerung der städtebaulichen Gestalt in den Gewerbegebieten GEE 1.1 und GEE1.2 in Bezug auf die Höhenentwicklung soll dagegen nur hinreichend durch die Festsetzung von Gebäudeoberkanten (OK) über NHN erfolgen. Eine Festsetzung von Vollgeschossen ist angesichts der speziellen Baustruktur und der zukünftigen besonderen Nutzungsanforderungen für gewerblich genutzte Raumhöhen nicht zielführend.

Das Gelände ist relativ eben und liegt zwischen 55,1 m über NHN bis 55,6 m über NHN. Nur Teilflächen im südlichen GEE2 liegen mit bis zu 53,2 m über NHN etwas niedriger. Die Festsetzungen der Höhen orientieren für die südlich der Planstraße befindlichen Baufelder an einer Geländehöhe von 55,0 m über NHN und für die Baufelder nördlich der Planstraße an einer Geländehöhe von 55,5 m über NHN.

Die Festsetzung der Oberkante für die neue Bebauung orientiert sich an den Bestandsgebäuden. Für die zusätzlich ermöglichten Gewerbegebäude und Baufelder im südlichen Bereich ist eine maximale Höhe von 7,5 m über Gelände vorgesehen, für den nördlichen Bereich eine maximale Höhe von 8,0 m. Hiermit kann ein harmonischer Übergang von den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden zu den Neubauten erzielt werden. Für die südlichen Baufelder wird daher eine maximale Gebäudehöhe von 62,5 m über NHN festgesetzt und für die nördlichen Baufelder eine maximale Gebäudehöhe von 63,5 m über NHN.

### **3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Folgenden werden die geplante Bauweise und die bebaubare Grundstücksfläche für die einzelnen Baugebiete erläutert.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-45 werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen gewährleisten unter

Berücksichtigung der Sicherung der bereits vorhandenen baulichen Nutzung eine ausreichende Formulierung der vorhandenen dörflichen Strukturen entsprechend den Zielstellungen des Bebauungsplans.

Die Festsetzung der Baugrenzen beschränkt sich im Sinne der planerischen Zurückhaltung auf die wesentlichen Rahmenbedingungen in den einzelnen Baugebieten für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der gewachsenen stadträumlichen Strukturen und unter Berücksichtigung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes. Es erfolgt die Festsetzung für einen Großteil der Baugebiete großzügiger Baufelder, die sich fast auf die gesamten Grundstücksflächen ausstrecken. Lediglich Vorgartenbereiche zwischen 4,0 und 10,0 m entlang der angrenzenden Straßenverkehrsflächen soll von Bebauung freigehalten werden. Die Abstände orientieren sich zum einen an den Bestandsgebäude wie in der Alten Hellersdorfer Straße mit 5,0 m oder der Bestandsbebauung an der Kastanienallee. Des Weiteren wird für die Gemeinbedarfsfläche Schule und dem Gewerbegebiet zum Verkehrsberuhigten Bereich bzw. zum Havelländer Ring eine Vorgartenzone von 5,0 m festgesetzt. Nur für das Wohnbaufeld WA 3 wird eine Vorgartenzone mit einer Tiefe von 4,0 m festgesetzt. Um eine Anleitbarkeit der Feuerwehr auch von Straßen, bei gleichzeitiger Anordnung eines Mulden-Rigolen-Systems zu ermöglichen muss für diesen Bereich die Vorgartenzone etwas verringert werden.

Für Teilflächen ist eine Vorgartenzone von 10,0 m vorgesehen. Diese ergeben sich aus dem städtebaulichen Ziel der Ausbildung von repräsentativen Eingangsbereichen für die geplante Kindertagesstätte sowie der Grundschulerweiterung.

Ziel ist, mit der Freihaltung von Vorgartenzone, die Entwicklung ortsbildprägender Grünstrukturen in Anlehnung an die ursprünglichen dörflichen Strukturen.

Des Weiteren wird zu den Kleingartenanlagen ein nicht überbaubarer Bereich festgelegt, um einen harmonischen Übergang zur Kleinteiligkeit der Anlagen zu erzielen.

Die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen ermöglicht darüber hinaus ausreichend Spielraum in der Entwicklung neuer baulicher Strukturen und Baukörper mit entsprechenden qualitativ hochwertigen Grundrisslösungen.

Für die vorhandenen Gebäude einschließlich der unter Denkmalschutz stehenden, erfolgt eine erweiterte Baukörperausweisung. Diese erweiterte Baukörperausweisung definiert die eigenständige städtebauliche und historisch erhaltene Qualität des Gutsbereiches unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange, die als Gestaltungsprinzip noch klar erkennbar ist und planungsrechtlich gesichert werden soll. Der Gutsbereich stellt sich, wenn auch zum Teil nur rudimentär erhalten, als eine städtebaulich-gestalterisch gewachsene Einheit der baulichen Anlagen des Denkmalsbereiches dar, der einen gesteigerten Zeugniswert für eine bestimmte geschichtliche Entwicklung und städtebauliche Gegebenheit des Gutsbereiches Hellersdorf besitzt, und soll unter Berücksichtigung des öffentlichen Belanges der Entwicklung eines attraktiven, urbanen und identitätsstiftenden Ortes erhalten werden. Darüber hinaus wird sie für die angrenzenden Flächen im Sinne der Weiterführung der historischen Strukturen neu definiert.

Hierdurch erfolgt im **WA2** die Ausweisung von Baukörpern. Die als ausgewiesene Denkmäler bestehenden Wohnhäuser im WA2 werden in ihrem Bestand gesichert. Zusätzlich erfolgt für einzelne Grundstücke zur Vervollständigung des Gebäudeensembles entlang der Straße Alt-Hellersdorf sowie im rückwärtigen Bereich der Baufelder die Ausweisung von erweiterten Baukörpern. Hierdurch muss sich die ermöglichte zusätzliche Bebauung in die Eigenart der Umgebung, dem dörflichen Charakter des Wohngebiets sowie der gewerblichen Bauwerke einfügen und bildet hiermit eine städtebauliche Ergänzung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Zusätzlich sollen die Vorgartenbereiche im **WA1**, **WA2** und **WA6 (textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6)** von einer Bebauung durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen freigehalten werden. Hierdurch soll die dörfliche Struktur entlang der

Straßen erhalten bleiben und damit das Ortsbild gewahrt werden aber auch der Rückwärtige Bereich zu den Dauerkleingärten von baulichen Anlagen freigehalten werden, zum Schutz der Erholungsfunktion der Dauerkleingärten. Zusätzlich würde die Errichtung der genannten Anlagen die Denkmale im WA2 in Ihrer Alleinstellung negativ beeinflussen sodass ein Ausschluss dieser Nutzungen dem städtebaulichen Ziel zur Reaktivierung des Gesamtensembles Rechnung trägt. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wenn sie im hinteren Bereich errichtet werden würden, sodass für alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WA2 nur offene Stellplätze zugelassen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5:

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA6 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO

Textliche Festsetzung Nr. 6:

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Auf den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO

Für alle Wohnbauflächen WA1 und WA6 erfolgt die Festsetzung der von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise in Form einer Längenbeschränkung der Baukörper auf 18,0 m, um dem prägenden Bestand Rechnung zu tragen (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

Textliche Festsetzung Nr. 4:

*Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA6 wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Gebäudelänge von 18,0 m nicht überschreiten.*

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

Für das **WA4** erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 50 m. Diese Festsetzung dient der Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung den Innenbereich des neu geplanten Wohngebiets. Die geplante maximal zulässige Baukörperlänge ermöglicht neben der Einordnung kleinteiliger, eigentumsorientierter Wohnformen auch Doppel- und Reihenhäuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche des **WA5** orientiert sich am Bestand. Für zukünftige Bebauung soll die Gestaltungsvielfalt in Bezug auf die Bauweise nicht eingeschränkt werden.

Die Bebauung innerhalb der **Gewerbegebiete** ist durch die historischen unter Denkmalschutz stehenden baulichen Strukturen geprägt. Auf Grund der möglichen gewerblichen Entwicklung innerhalb dieser Flächen und der für die Flächen des **GEE2** geltenden Baukörperausweisung bzw. erweiterten Baukörperausweisung, nur begrenzte Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen, wird auch unter Berücksichtigung des Belangs der wirtschaftlichen Verwertbarkeit auf die Festsetzung der Bauweise für die Flächen des **GEE1.1 und GEE1.2** verzichtet. Die Festsetzung des Bebauungsplans in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten ein Einfügen in die vorhandenen Strukturen.

Mit der Baukörperausweisung bzw. erweiterten Baukörperausweisung für Ergänzungsbauten ist unter Berücksichtigung des Erhalts der baulichen Struktur die Möglichkeit gegeben, den eigenständigen historisch geprägten Charakter des Gutes zu erhalten. Es besteht ausreichend Spielraum, dass Eigentümer, während des bestimmungsgemäßen Gebrauchs wünschenswerte Veränderungen vornehmen können. Gleichzeitig kann auf den technischen Fortschritt, sich wandelnde Ansprüche oder sich verändernde Normen reagiert werden. Bei

einer Teilung des Grundstückes können den Gebäuden so ausreichend Grundstücksfläche zugeordnet werden. Auf Grund der Baukörperausweisung bleiben große zusammenhängende Freiflächen und großzügige, nicht überbaubare Grundstücksflächen, zwischen den Gebäuden erhalten.

Für die Grundstücke der Nutzungsart **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung **Kindertagesstätte** und **Jugendfreizeiteinrichtung** soll eine offene Bauweise festgesetzt werden. Da sich hier aus der Funktion heraus die Baukörperform bestimmt, ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstückssituation keine weitere Einschränkung der Baukörperlängen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Die Ausweisung einer Bauweise für die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung **Schule** und Soziales **Stadtteilzentrum** erfolgt nicht, da diese zum einem dem Bestand aber auch dem Gestaltungsspielraum für zukünftige Erweiterungen und Bebauungen entgegenstehen würden. Die Flächen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung **Freizeit- und Schulsport** soll nicht bebaubar sein. Es erfolgt daher keine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche.

### 3.4 weitere Arten der Nutzung

#### 3.4.1 Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ (vgl. Kap. I.3.5 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung) durchgeführt. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass entsprechend der Berechnungsmethodik des Berliner Modells ein Anteil von 30 % der zulässigen Geschossfläche so zu errichten ist, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Durch die Festsetzung zum Anteil mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums soll sichergestellt werden, dass die für Berlin typische sozial gemischte Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen entsteht bzw. erhalten bleibt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist es von besonderer Bedeutung, den dringenden Bedarf von Bevölkerungsgruppen mit Wohnraumversorgungsproblemen zu decken. Das dient auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB formulierten allgemeinen Planungsziel, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8:

*Für die allgemeinen Wohngebiete WA3, WA4 und WA5 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von jeweils mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in den anderen Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 zusätzlich erbracht wird.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Durch die Ausnahmeregelung in Satz 2 der Festsetzung wird eine flexible Handhabung bei der Errichtung von förderfähigem Wohnraum ermöglicht.

Die **textliche Festsetzung Nr. 8** bezieht sich hierbei auf die Wohnbauflächen WA3 und WA4, da in diesen Baufeldern mit der Festsetzung des Bebauungsplans zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, jedoch auch auf das WA5 indem die Festsetzung des Wohnbestandes erfolgen soll.

### 3.4.2 Verkehr

#### Allgemein

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

Das Verkehrsgutachten zeigt folgende Ergebnisse:

- Für das geplante Wohngebiet ergibt sich bei einer Geschossfläche von insgesamt 134.550 m<sup>2</sup> ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.625 Fahrten/Werktag.
- In der relevanten nachmittäglichen Spitzenstunde des allgemeinen Verkehrs zwischen 17.00 und 18.00 Uhr erzeugt das geplante Wohngebiet zukünftig ca. 150 Fahrten im Ziel- und ca. 110 Fahrten im Quellverkehr.
- Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen für die signalisierten Knotenpunkte und die unsignalisierten Knotenpunkte ergeben, dass für den Prognose-Planfall 2025 die sehr guten bzw. guten Qualitätsstufen A und B erreicht werden. Dies stellt bei allen Knotenpunkten eine gleichbleibende Qualität des Verkehrsablaufs gegenüber der Ist-Situation dar.
- Bei einem Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit wird im Bereich des Bebauungsplans 10-45 von ca. 350 Stellplätzen ausgegangen.

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

#### Straßenverkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist allseitig an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Im Gebietsinnern bestehen Erschließungsdefizite. Die Haupteerschließung des Planungsbereiches erfolgt westlich über die Alte Hellersdorfer Straße durch das Dorf. Eine weitere östliche Erschließung über die Kastanienallee ist derzeit nicht vorhanden.

Die Anbindung des Gutes an die Kastanienallee ist die Voraussetzung für die Entwicklung eines wirtschaftlich tragfähigen Gewerbestandortes, um das homogen strukturierte Gebiet aufzuwerten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes ist das Gut Hellersdorf als ein wichtiges Bindeglied im so genannten inneren Entwicklungsband „Perlenkette“ dargestellt, um die Zielortqualitäten des Areals „Helle Mitte“ über das Gut bis zu den Gärten der Welt aufzuwerten.

Bei einer Verbesserung der Wegeanbindungen zwischen den Gärten der Welt und der „Hellen Mitte“ wird ein beidseitiger, wertschöpfender Faktor entwickelt, von dem das Gut Hellersdorf den größten Nutzeffekt erzielen wird.

Dabei gilt es, die Wegeführung sicherer, klarer und geradliniger zu gestalten. Die neue Erschließung bietet zugleich auch eine Chance für eine künftige bautechnische Erschließung sowie eine Ansiedlung von touristischen bzw. anderen gewerblichen Leistungsträgern bzw. Unternehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind diese, für die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen, planungsrechtlich zu sichern.

Für den Bebauungsplan bedeutet das sowohl die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen historischen Straßenverkehrsflächen als prägendes Element der historischen Dorflage Hellersdorf sowie die planungsrechtliche Sicherung von Verkehrsflächen zwischen dem Gut Hellersdorf und der Kastanienallee. Diese Verkehrsflächen sind erforderlich:

- um das entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartende Verkehrsaufkommen zu bewältigen,
- die Erschließung der Gewerbeflächen wie auch der Wohnbauflächen WA3 und WA4 sicher zu stellen und
- um die Attraktivität der ehemaligen Gutsflächen für eine gewerbliche Nutzung zu erhöhen.

Mit dem Bebauungsplan werden so die Voraussetzungen für eine Erschließung des Gutsbereiches über die Kastanienallee als eine langfristig verkehrstechnisch sichere Lösung und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens entsprechend der bezirklichen Planung und des FNP Berlins geschaffen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan die Straßenbegrenzungslinie der umliegenden Straßen fest.

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“

Um die Attraktivität des geplanten Wohngebietes WA 3 und WA 4 zu erhöhen und große Bereiche vom Durchgangsverkehr frei zu halten wird die Verkehrsfläche zwischen der Wohnbaufläche und Gewerbeflächen sowie den Gemeinbedarfsflächen als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Im Sinne einer hohen Wohnqualität soll der Durchgangsverkehr hier vermieden werden. Gleichzeitig kann eine Begrenzung der Fahrgeschwindigkeit in den Straßen, aber auch die Gestaltung der Straße derart gestaltet werden, dass die Verkehrsflächen neben der verkehrlichen Erschließung auch der beabsichtigten Aufenthaltsfunktion gerecht werden sowie Funktionen wie Spielen und Kommunikation gerecht werden können. Damit wird nicht nur der beabsichtigten Wohnqualität Rechnung getragen, sondern auch eine qualitativ hochwertige Verbindung mit einer hohen Aufenthaltsverbindung in das Gebiet geschaffen. Damit werden Wegeverbindungen geschaffen, die ein Beitrag zur Verbindung unterschiedlicher Freiflächen in der Großsiedlung leisten und dem Defizit bei der wohnungs- und siedlungsnahen Freiflächenversorgung begegnen. Mit der Ausbildung eines Wendehammers wird darüber hinaus die Durchfahrtsmöglichkeit zur Kastanienallee beschnitten und trägt damit zur Ausbildung einer ruhigen Wohnstraße bei.

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“

Um jedoch eine fußläufige Verbindung von der Kastanienallee zum verkehrsberuhigten Bereich zu ermöglichen wird ein Rad- und Fußweg zwischen dem Wendehammer und der Kastanienallee festgesetzt. Hierdurch kann eine Ost-West-Durchquerung unabhängig vom motorisierten Individualverkehr, insbesondere auch für die Schulkinder der angrenzenden Schule ermöglicht und gesichert werden.

Zusätzlich wird noch eine kleine Fläche zwischen dem Verkehrsberuhigten Bereich und dem Havelländer Ring als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt. Hierdurch soll zukünftig eine fußläufige Nord-Süd-Durchquerung des Gebietes, unabhängig vom motorisierten Individualverkehr ermöglicht werden.

Des Weiteren soll der vorhandene Rad- und Fußweg zwischen der Alten Hellersdorfer Straße über die Straße Alt-Hellersdorf zur Cottbusser Straße, die der Querung der Dorflage sowie der Privaten Dauerkleingärten und der fußläufigen Anbindung der Jugendfreizeiteinrichtung dient, als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt werden. Durch die fußläufigen Verbindungen soll die Einbindung des Geltungsbereichs in die Wohngebiete der Großsiedlung erfolgen und so ein Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität und Urbanität geleistet werden

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“

Die öffentliche Freifläche stellt sich als wesentlich städtebaulich prägender Bereich dar und soll im Zusammenhang mit der Funktion übergeordneter Grünverbindungen entlang des

Wuhle-Hönow-Weges im Planungsgebiet planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Stadtplatz“ gesichert werden. Mit dieser platzartigen Aufweitung des öffentlichen Raumes als Gestaltungselemente des zentralen Bereiches des Gutes erfolgt eine Aufwertung des Kreuzungsbereichs der überörtlichen Grünverbindungen sowohl in Ost-Westrichtung als auch in Nord- Südrichtung sowie eine Verbesserung ihrer Aufenthaltsqualität. Außerdem soll dadurch eine Eingangssituation zwischen der historischen Dorflage und Beginn des historischen Gutsbereichs entwickelt werden.

#### Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Die **textliche Festsetzung Nr. 16** stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur Planunterlage keine Einteilung der Verkehrsfläche vornimmt. Dies gilt für alle Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs, hierzu gehören die Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

#### Textliche Festsetzung Nr. 16:

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### **3.5 Immissionsschutz/Klimaschutz**

Die Immissionsschutzfestsetzungen erfolgen auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung.

#### Verkehrslärm

Die umliegenden Straßen des Plangebiets weisen ein Verkehrsaufkommen auf, wodurch die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 straßenseitig in Teilbereichen überschritten werden. Dies betrifft zum einen die Bestandsgebäude in den Baugebieten WA 1 und WA 2 vor den der Alte Hellersdorfer Straße direkt zugewandten Fassade, im Baugebiet WA 3, vor den der Kastanienallee und der Planstraße direkt zugewandten Seite, die Bestandsbebauung im Baugebiet WA 5 vor der Kastanienallee direkt zugewandten Seite und im Baugebiet WA 6 vor den der Alte Hellersdorfer Straße direkt zugewandten Fassade. Die Werte der Gesundheitsgefährdung durch Straßenverkehrslärm werden an keiner Fassade überschritten.

Da es sich in großen Teilen nur um geringe Überschreitungen der Orientierungswerte handelt und gesunde Wohnverhältnisse demnach aus Sicht des Verkehrslärmschutzes gegeben sind, schlägt das Gutachten zur Bewältigung der vorherrschenden Lärmbelastung Grundrisslösungen, durchgesteckte Wohnungen, für den Bereich entlang der Hellersdorfer Straße und zusätzlich im Baugebiet WA 6 entlang der Alte Hellersdorfer Straße, im Bereich des Kreuzungspunktes mit der Cottbusser Straße eine Schalldämmung der Außenbauteile vor.

Es erfolgt eine Abwägung hinsichtlich der Ergebnisse der Gutachten und deren vorgeschlagenen Maßnahmen.

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

Bezüglich der Belange des Immissionsschutzes wird zuerst der Umgang mit dem sog. „Trennungsgrundsatz“ geprüft: Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z.B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen - insbesondere auf Wohngebiete - so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würde sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete, Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese

Abfolge von Baugebieten würde eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten erreicht.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz u.a. durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Hiernach kann es sinnvoll sein, dass auf die o. g. Abfolge von Baugebieten verzichtet wird. Insbesondere in Städten ist es aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit kaum möglich, dass die idealtypische Abfolge von Baugebieten eingehalten wird. Die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes würde dazu führen, dass das Wohnen entlang vielbefahrener Straßen nicht möglich wäre.

Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt den Trennungsgrundsatz anwenden, müsste er aufgrund der Nähe zu den belasteten Straßen (Alte Hellersdorfer Straße, Kastanienallee und Planstraße) für wenig störanfällig Nutzungen vorgehalten werden, beispielsweise für gewerbliche Nutzungen oder für industrielle Nutzungen. Denkbar wären auch Grünflächen.

Die Realisierung von gewerblichen Nutzungen würde dazu beitragen, dass sich zu dem bestehenden Wohnnutzungen eine schalltechnisch problematische Nachbarschaft bilden würde. Dies soll vermieden werden. Dies gilt umso mehr, da faktisch das dann zu errichtende Gewerbegebiet aufgrund der benachbarten Wohnnutzung nur eingeschränkt gewerblich genutzt werden kann.

Die Festsetzung einer Grünfläche wurde ebenfalls verworfen: Aufgrund der Nähe zu den Straßen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für eine Grünfläche überschritten. Die Nutzung als Grünflächen wäre ebenfalls problembehaftet und steht auch dem Bestand auf den einzelnen Grundstücken entgegen.

In Anbetracht der gesamtstädtischen Verknappung von Wohnraum wird der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets der Vorzug gegenüber einer weniger störanfälligen Nutzung eingeräumt. Des Weiteren hat das schalltechnische Gutachten ergeben, dass die schalltechnischen Konflikte lösbar sind und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

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

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

Der vom Abgeordnetenhaus beschlossene Lärmaktionsplan 2013-2018 enthält bereits Aussagen über die Wirkung von lärmindernden Asphaltdecken im Umfeld des Plangebiets. Im Lärmaktionsplan wird das angrenzende Straßennetz so eingeschätzt, dass das Potenzial zur Lärmreduktion durch lärmarme Asphaltdecken maximal 2,5 dB(A) beträgt. Dieses Potenzial zur Lärmreduktion lässt erkennen, dass auch bei Aufbringung einer entsprechenden Asphaltdecke weiterhin Schallpegel oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte vorliegen, auch diese Maßnahme ist daher nicht zur Problemlösung geeignet.

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

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

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

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

#### *Lärmrobuster Städtebau*

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

Hierzu müsste eine durchgehende Bebauung entlang der betroffenen Straßen festgesetzt werden. Dies würde zum einen jedoch dem Bestand, der aus einzelnen kleinteiligen Ein- und Mehrfamilienhäusern besteht entgegenstehen und zum anderen auch dem städtebaulichen Ziel einer aufgelockerten Bebauung.

#### *Passiver Schallschutz/baulicher Schallschutz*

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

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile (einschließlich der Fenster) bestimmt maßgeblich die Stärke des von außen in die Räume eindringenden Verkehrslärms. In § 15 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) ist bestimmt, dass die Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben müssen. Diese Vorschrift enthält die bauordnungsrechtlichen Grundanforderungen an den Schallschutz bei Gebäuden. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen müssen jeweils in Abhängigkeit von der Nutzung getroffen werden, um die auf den jeweiligen Nutzungszweck abgestimmten Maßnahmen gegen unzumutbare Schallübertragungen durchführen zu können.

Die Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz ist gemäß § 67 Abs. 1 BauO Bln nach Maßgabe der Bauverfahrensverordnung (BauVerfVO) nachzuweisen, allerdings unterliegt dieser Schallschutznachweis – anders als etwa der Standsicherheits- oder Brandschutznachweis – keiner bauaufsichtlichen Prüfung. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan mit der **textlichen Festsetzung Nr. 10** eine „Weichenstellung“, indem er eine Regelung zum notwendigen baulichen Schallschutz der Außenbauteile trifft:

Die Anforderungen an die Außenschalldämmung beziehen sich auf Aufenthaltsräume in Wohnungen. Aufenthaltsräume sind gemäß § 2 Abs. 4 BauO Bln Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, in der Regel also Wohn- und Schlafräume (einschl. Kinderzimmern) aber auch Küchen, in denen zugleich die Mahlzeiten eingenommen werden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile werden in der **textlichen Festsetzung Nr. 10** in Anlehnung an die Berechnungsvorschriften der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) angegeben. Die Festsetzung ermöglicht es, für jeden schutzbedürftigen Aufenthaltsraum eindeutig zu bestimmen, welche Schalldämmung die Außenbauteile aufweisen müssen, um das Schutzziel, nämlich ausreichend niedrige Innenpegel in den Räumen, zu erreichen. Bei Einbau schallgedämmter Lüfter müssen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die mechanische Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden.

Durch den Bezug auf die 24. BImSchV, die als Rechtsverordnung des Bundes öffentlich zugänglich ist, ist die Festsetzung ohne Zugrundelegung weiterer DIN- oder VDI-Normen vollziehbar. Allerdings werden in der Festsetzung von der 24. BImSchV abweichende Korrektursummanden angewendet. Für die tags genutzten Räume werden Schalldämm-Maße festgesetzt, die um 5 dB niedrigere Innenpegel in diesen Räumen zur Folge haben. Die 24. BImSchV gilt in Verbindung mit der 16. BImSchV unmittelbar nur beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen und stellt nur ein Mindestmaß an Schallschutz sicher. Im vorliegenden Fall soll jedoch im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan ein höheres Schallschutzniveau gewährleistet werden, weil der Bebauungsplan an einem lärmbelasteten Standort neue schutzbedürftige Nutzungen ermöglicht und damit verbundene mögliche Konflikte bestmöglich vermieden werden sollen. Dass für die Neuplanung schutzbedürftiger Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung ein höheres Schutzniveau angestrebt werden soll als bei der Neuplanung von Verkehrswegen vorgeschrieben ist, ergibt sich auch daraus, dass die für die Bauleitplanung relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 unter den Richtwerten der 16. BImSchV liegen, die für die Neuplanung von Verkehrswegen gelten. Die festgesetzten Zielwerte für die Beurteilungspegel in den Aufenthaltsräumen leiten sich aus den Empfehlungen der Lärmwirkungsforschung und der Rechtsprechung ab. Die Regelung berücksichtigt bei Aufenthaltsräumen mit Anspruch auf Schutz des Nachtschlafes (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen) die Anforderungen für die Beurteilungszeiträume Tag und Nacht. Maßgeblich ist das jeweils höhere sich ergebende resultierende bewertete Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$ .

Der bauliche Schallschutz wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB durch die **textlichen Festsetzung Nr. 10** geregelt. Er orientiert sich an der planungsrechtlich zulässigen „Worst-Case“-Situation im lautesten Stockwerk.

#### Textliche Festsetzung Nr. 10

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA 6 innerhalb der Fläche KLMNK bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal*

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und
- 40 dB(A) in Büroräumen und ähnlichen Räumen

*nicht überschritten wird.*

*Die Bestimmung der erf.  $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 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  $L_{r,T}$  und für die Nacht  $L_{r,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit der Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile stellt der Bebauungsplan sicher, dass trotz der Verkehrslärmbelastung Innenraumpegel erreicht werden, die bei geschlossenen Fenstern Kommunikations- und/oder Schlafstörungen vermeiden. Bei geöffneten Fenstern wäre dies jedoch nicht der Fall. Während tagsüber kurzzeitiges Stoßlüften zumutbar ist, ist dies nachts nicht möglich. Zu den allgemeinen Wohnbedürfnissen gehört jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, bei (teil)geöffnetem Fenster zu schlafen. Herkömmliche Fenster weisen in gekippter Stellung üblicherweise Schallpegeldifferenzen von ca. 15 dB(A) auf, d.h. bei Orientierungswerten von über 45 dB(A) wird der Wert von 30 dB(A) nicht ohne besondere Maßnahmen erreicht.

#### *Passiver Schallschutz/Grundrissregelung*

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

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

Mit der Festsetzung zur schalloptimierten Grundrissanordnung trifft der Bebauungsplan eine Regelung, die die Unterbringung von Schlafräumen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite ermöglicht, so dass hier nachts bei teilgeöffneten (gekippten) Fenstern ohne Lärmbeeinträchtigung geschlafen werden kann. Dabei werden alle Bereiche mit allgemein zulässigen Wohnungen erfasst, bei denen die prognostizierten Lärmpegel die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten.

#### Textliche Festsetzung Nr. 9

*Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Alte Hellersdorfer Straße bei Neubau mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenstern von der Straße abgewandt ausgerichtet sein.*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### *Begründung zur Hinnahme der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte*

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz und zu den Grundrissregelungen müssten für die Fassadenabschnitte getroffen werden, für die in der schalltechnischen Untersuchung ein Orientierungswert von 55 dB(A) oder mehr tags bzw. von 45 dB(A) oder mehr nachts ermittelt wurde. Für Fassadenabschnitte mit niedrigeren Beurteilungspegeln ist eine Festsetzung entbehrlich, da die Anforderungen an die Schalldämmung bei üblichen Bauweisen hier bereits aufgrund anderer Vorschriften wie z.B. der Energieeinsparverordnung, deren Anwendung gesetzlich vorgeschrieben ist, erfüllt sind. Aber auch bei eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 um bis zu ca. 5 dB(A) kann für die Mehrzahl der Wohnungen im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Folgende städtebauliche Gründe sprechen allgemein und speziell im vorliegenden Fall für die Hinnahme einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in der o. g. Größenordnung:

1. Da Wohngebäude gemäß BauNVO in Mischgebieten ebenso allgemein zulässig sind wie in allgemeinen Wohngebieten, erscheint es schwer nachvollziehbar, wieso sich gesunde Wohnverhältnisse in den beiden genannten Baugebieten hinsichtlich der einzuhaltenden Lärmwerte voneinander unterscheiden sollen. Grundsätzlich wird auch seitens der zuständigen Senatsverwaltungen anerkannt, dass der Abwägung eines Bebauungsplans in stark verkehrslärmvorbelasteten Bereichen eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete und Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts – und damit eine Überschreitung um 5 dB(A) der für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden schalltechnischen Orientierungswerte – zugrunde gelegt werden kann. Diese Vorgehensweise erfordert allerdings eine entsprechende Begründung.
2. Die vorstehend beschriebene Vorgehensweise entspräche auch der Rechtsprechung und der Kommentierung der BauNVO (s. Kapitel 2.1). Bei nächtlichen Beurteilungspegeln im Plangebiet von bis zu 50 dB(A) ergibt sich bei teilgeöffnetem Fenster ein mittlerer Innenpegel von ca. 35 dB(A), ein Wert, der auch aus lärmmedizinischer Sicht als zumutbar angesehen werden kann. Einen solchen Innenpegel lässt z. B. auch die DIN 4109 für haustechnische Anlagen zu. Er entspricht der Obergrenze der Spanne, die in der VDI 2719 /59/ empfohlen wird.
3. Bereiche mit nächtlichen Verkehrslärmbeurteilungspegeln von höchstens 45 dB(A) sind im Land Berlin in innerstädtischer Lage so gut wie keine vorhanden. Selbst bei geschlossener Bebauung entlang von Hauptverkehrsstraßen wird nachts vor den lärmabgewandten Seiten ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) allenfalls in den unteren Geschossen eingehalten.
4. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG würde im vorliegenden Fall die räumliche Trennung zwischen der Kastanienallee und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung in dem Baugebiete WA 3 verlangen.
5. Eine Durchbrechung des Trennungsgebots im Sinne des § 50 BImSchG erscheint vorliegend angesichts der empfindlichen Nutzungen auch aus folgenden Gründen vertretbar:
  - sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung, s. auch §1a Abs. 2 BauGB)
  - Nutzung vorhandener Infrastruktur
  - Gebot kostensparenden Bauens
  - Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (Textliche Festsetzungen zum Lärmschutz)
6. Den Ergebnissen für den Prognoseplanfall liegt die Worst-Case-Annahme zugrunde. Im Plangebiet 10-45 wird dabei vor den Südfassaden der im Baugebiet WA 3 vorgesehenen Wohngebäude der OW nachts um maximal 4 dB(A) überschritten; vor dem direkt im Eckbereich Kastanienallee/Planstraße geplanten Gebäude betragen die Überschreitungen tags maximal 2 dB(A) und nachts maximal 6 dB(A).
7. Bei Verwirklichung der Planung ergeben sich vor den straßenabgewandten Fassaden der überwiegenden Mehrzahl der in dem Plangebiet vorhandenen und vorgesehenen Wohngebäude tagsüber größtenteils ausreichend ruhige Bereiche. Des Weiteren sind in dem Plangebiet tagsüber zudem großflächige ebenerdige Freibereiche vorhanden, in denen der OW tags von 55 dB(A) eingehalten wird.
8. Im Plangebiet betragen die OW-Überschreitungen vor den straßenzugewandten Fassaden der Bestandswohngebäude in den Baugebieten WA 1 und WA 6 tags maximal 4 dB(A) und nachts maximal 8 dB(A). Zu berücksichtigen ist, dass planungsrechtlich im südlichen, höher verlärmten Bereich des Baugebiets WA 6 noch neue Wohngebäude möglich sind. Im Baugebiet WA 5 im Plangebiet 10-45 ergeben

sich für die bestehenden Wohngebäude tagsüber eine OW-Einhaltung und nachts eine OW-Überschreitung von maximal 4 dB(A).

Gesunde Wohnverhältnisse sind demnach aus der Sicht des Verkehrslärmschutzes im Plangebiet 10-45 nur entlang der Alte Hellersdorfer Straße und insbesondere in Teilbereichen des Baugebiets WA 6, im Kreuzungsbereich, ohne zusätzliche Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm nicht gegeben.

#### Freizeitlärm

Die bestehende Skateranlage im Liberty-Park würde bei einem Weiterbetrieb am derzeitigen Standort Lärmschutzmaßnahmen an den südlich zur Anlage gelegenen Bestandsgebäuden sowie an den nördlich an den Liberty-Park geplanten Wohngebäuden erfordern.

Da diese erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen jedoch größere städtebauliche Eingriffe in die geplante Bebauung erfordert soll die Skateranlage verlegt werden. Der neue Standort, südlich des Gewerbegebietes in der im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche, weist dagegen entsprechende räumliche Entfernung zu sensiblen Nutzungen auf. Die Sicherung der Umverlegung der Skateranlage wird im städtebaulichen Vertrag gesichert, sodass für die geplante Bebauung der allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 keine zusätzlichen Lärmschutzfestsetzungen erforderlich sind.

Für die weiteren Sport- und Freizeitanlagen weist das Schallschutzgutachten keine erforderlichen Maßnahmen aus.

#### Gewerbelärm

Für die im Plangebiet 10-45 vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebiete ist gemäß Bebauungsplan eine qualitative textliche Festsetzung vorgesehen, der zufolge nur Betriebe und Anlagen zulässig sein sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Weitere Lärmschutzfestsetzungen sind daher nicht erforderlich.

### **3.6 Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen**

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung der bereits vorhandenen Grünflächen der Kleingartenanlage (KGA) „Storchennest“ und "Alt-Hellersdorf", den Grünflächen nördlich des Beerenpfehlgrabens sowie dem rudimentär erhaltenen Gutspark, die die historische Dorflage als Weichbild umgeben. Unter Berücksichtigung der teilweise vorhanden städtebaulich prägenden Grünstrukturen wird so ein wesentliches Strukturelement im Übergang zur Großsiedlung entwickelt.

#### Grünflächenversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden öffentliche Grünflächen entlang dem Beerenpfehlgraben planungsrechtlich gesichert, um eine fußläufige Verbindung entlang dem Graben bis in das Wuhletal zu gewährleisten und so bestehende Defizite der Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen durch die Verbindung von Freiflächen unterschiedlicher Qualität untereinander auszugleichen.

Des Weiteren soll die im Liberty-Park bestehende Skateranlage soll aus dem Park in diese Grünfläche verlagert werden, um Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung auszuschließen. Die Umsetzung ist im städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Skateranlage“ festgesetzt.

Weitere Festsetzungen öffentlicher Grünflächen sollen in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nicht erfolgen.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Liberty-Park als öffentliche Parkanlage mit bestehendem Spielplatz und Skateranlage.

Der durch die Planung entstehende Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen kann hierdurch teilweise abgedeckt werden. Mangels verfügbarer Flächen zur Ausweisung

zusätzlicher öffentlicher Grünanlagen im Umfeld des Plangebiets bleibt ein zusätzlicher Bedarf an wohnungsnahen Grünfläche bestehen. Mit den bestehenden öffentlichen Grünflächen im direkten Umfeld weist der Ortsteil jedoch eine große Bandbreite unterschiedlicher Freiraumstrukturen auf. Die Freiraumversorgung ist auch mit Umsetzung der Planung insgesamt als gut zu bewerten.

Die in dem Liberty-Park bestehende Skateranlage soll aus dem Park in die durch den vorliegenden Bebauungsplan zu sichernde öffentliche Grünfläche am Beerenpfehlgraben verlegt werden. Die Umsetzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Mit der Verlegung der Skateranlage können große Teile des Liberty-Parks einer neuen Nutzung zugefügt werden und das Angebot für die Bevölkerung erweitern.

#### Öffentliche Spielplatzversorgung

Innerhalb des Plangebiets erfolgt keine Ausweisung eines Spielplatzes. Jedoch wird aufgrund des Defizits an öffentlichen Spielplätzen in Hellersdorf-Nord im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet 10-44 in einer öffentlichen Parkanlage ein Spielplatz festgesetzt und in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Des Weiteren werden durch die Verlagerung der Skateranlage im südlich angrenzenden Liberty-Park zusätzliche Spiel- und Bewegungsflächen (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) geschaffen. Auf die Festsetzung von Spielplätzen wird daher verzichtet.

#### Private Spielflächen

Die ausreichende Versorgung mit privaten Spielflächen nach BauO Bln von insgesamt ca. 2.320 m<sup>2</sup> innerhalb des Baugebietes wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die hierzu notwendigen nicht überbaubaren Grundstückflächen gesichert.

### **3.6.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten**

Innerhalb des Planungsgebiets werden die kleingärtnerisch genutzten Flächen, die einen besonderen städtebaulichen Gesamteindruck vermitteln, als Dauerkleingärten planungsrechtlich gesichert. Diese entsprechen in ihrem Wesen nach grundsätzlich der Nutzungsart privater Grünflächen. Diese Flächen haben keine planungsrechtliche Vorprägung für eine Wohnnutzung auf Grund des Bestandes. Die Kleingartenanlagen „Alt-Hellersdorf“ und „Storchennest“ sind landeseigene Anlagen, die entsprechend Kleingartenentwicklungsplan gesichert werden.

Dem öffentlichen Belang der Sicherung des Bestandes an Kleingartenanlagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf entsprechend bundesweiter Richtwerte, den Leitsätzen des FNP Berlin und dem Kleingartenkonzept der Stadt Berlin, die bestehende gute Versorgung mit Kleingärten als typische Berliner Form städtischer Erholungsflächen zu erhalten sowie dem privaten Belang der Kleingärtner, nämlich dem Erhalt der von ihnen geschaffenen Werte, wird gleichermaßen Rechnung getragen.

Die Kleingärten haben neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung als Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin und insbesondere in der Großsiedlung Hellersdorf mit ihrem verdichteten Geschosswohnungsbau ihre Berechtigung. Die Gärten innerhalb des Stadtgebietes stellen Flächen der notwendigen täglichen Erholung für die Bewohner/-innen der gesamten Stadt dar. Hier insbesondere ist der Bedarf vor Ort für direkte Anlieger als ein zentrales Erholungsgebiet in Wohnnähe im sozial schwachen Raum Hellersdorf-Nord zu berücksichtigen.

Eine Errichtung von Lauben und Vereinshäusern in den privaten Dauerkleingärten ist zuzulassen, um eine Nutzung als Kleingartenanlage zu ermöglichen. Die zulässige Bebauung wird daher mit der **textlichen Festsetzung Nr. 18** auf eingeschossige Lauben mit einer Grundfläche inklusive Nebenanlagen von 24 m<sup>2</sup> beschränkt. Zusätzlich können auch

Vereinshäuser errichtet werden, die mit dem Nutzungszweck der Kleingartenanlage im Einklang stehen.

Textliche Festsetzung Nr. 18:

*In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz – 24 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Eingeschossige Vereinshäuser, die mit der Zweckbestimmung in Einklang stehen, können zugelassen werden.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zusätzlich dienen die Kleingartenanlagen auch der Sicherung einer Grünverbindung als wichtige Rad- und Fußnetzverbindung. Sie besitzen damit eine wesentliche Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion des Gebietes und tragen somit wesentlich zur Erhöhung der städtischen Lebensqualität im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei. Neue Stadtqualitäten können durch die Verknüpfung von historischer Struktur und Großsiedlungsstruktur entwickelt werden.

Das Dorf und das Gut Hellersdorf sind ein entscheidender Verbindungsbaustein in der Wegebeziehung zwischen den „Gärten der Welt“ und dem Stadtteilzentrum „Helle Mitte“ sowie anderen touristischen Wegebeziehungen, wie zum Beispiel überregionale Radwege und Wanderrouten; ein Verbindungsbaustein, der zugleich für das Gut Hellersdorf selbst und dem gesamten Umfeld nutzbringend ist.

Ein weiteres Planungsziel des Bebauungsplans besteht in der Sicherung einer Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung von der KGA „Alt-Hellersdorf“ über das Gut Hellersdorf zum Landschaftsraum der Wuhle, auch in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung.

Flächen der Durchwegung stellen ein charakteristisches Merkmal einer Kleingartenanlage gemäß Bundeskleingartengesetz (BKleingG) dar; entsprechend bildet die Öffnung für die Allgemeinheit (Durchwegung, Aufenthaltsbereiche, Spielplätze u.a.) ein wesentliches Element für die dauerhafte Sicherung von Kleingartenanlagen. Hierdurch erlangt die private Grünfläche einen eingeschränkt öffentlich nutzbaren Bereich, der die eingeschränkte Erholungsnutzung der Öffentlichkeit gewährleistet. Das Land Berlin wird, da keine Selbstbindung übernommen wird, keine Flächenverortung, also keine Flächen mit einem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit belegen, da die Festsetzung der Nutzungsart „Private Dauerkleingartenanlage“ die Zulässigkeit von Wegen einschließt.

### **3.6.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“**

Entlang des Beerenpfehlgrabens soll langfristig die Sicherung einer Durchwegung erfolgen. Mit der Festsetzung der Fläche als öffentliche Parkanlage kann eine Gründurchwegung in Ost-West-Richtung auch als Rad- und Fußweg gesichert werden. Die öffentliche Parkanlage dient auch zur Anbindung des Rad- und Fußweges von der Alten-Hellersdorfer Straße zum östlich gelegenen Libertypark und damit einer PKW-freien Durchquerung des Gebietes. Des Weiteren soll die derzeit noch im Liberty-Park befindliche Skateranlage auf diese öffentliche Grünfläche umziehen. Dies geschieht insbesondere vor dem Hintergrund der Lärmbelastung, die durch die Skateranlage ausgelöst wird (siehe auch Kap. 3.5 Immissionsschutz).

### **3.6.3. Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Parkanlage“**

Mit der Entwicklung des zentralen Bereiches des Gutes Hellersdorf sollen als wesentlich städtebaulich prägende Strukturelemente drei Räume unterschiedlicher Qualität entstehen, die auch langfristig den historisch gewachsenen Charakter widerspiegeln. Im Süden entsteht innerhalb der gewerblich genutzten Flächen eine nicht überbaubare Grundstücksfläche, die von den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden umgeben ist und den Charakter des ehemaligen

Wirtschaftshofes aufnimmt. Nördlich daran anschließend wird ein Stadtplatz festgesetzt, der neben dem ehemaligen Gutshof von weiteren denkmalgeschützten Gebäuden gefasst und eine urbane Nutzung im Sinne einer identitätsstiftende Idee erhalten soll. Weiter nördlich, unmittelbar an dem historischen Gutshaus soll in Anlehnung an historische Gutshöfe eine Grünfläche im Sinne eines Gutsparkes angelegt werden. Festgesetzt werden soll eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“. Damit wird die städtebauliche Wirksamkeit dieses stadtbildprägenden Elementes entsprechend den Planungszielen erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange nur auf die hier beabsichtigte Nutzung als Parkanlage bezogenes Zubehör wie z.B. Brunnen, Sitzgruppen und Pavillons zulässig.

Die Abgrenzung erfolgte unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen der Kleingartenanlage, der denkmalpflegerischen Belange und der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der verbleibenden Gewerbeflächen. Die Bebauung wird hier durch die beabsichtigte Festsetzung nicht weiter eingeschränkt, da die Rahmenbedingungen einer baulichen Entwicklung bereits durch den Denkmalschutz vorgegeben wurden. Ein Bedarf an öffentlichen Grünflächen besteht nicht.

### **3.6.4 Baumpflanzungen**

In den zukünftigen Wohngebieten WA3 und WA4 soll je vier Stellplätze ein Baum gepflanzt werden (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Mit diesen Festsetzungen kann ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert und ein Beitrag zur Qualitätssicherung des Landschaftsbildes – gerade mit Blick auf die Stellplatzanlagen – geleistet werden.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit der Maßnahme können Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert werden. Durch Schattenspende und Staubbinding sowie durch Luftabkühlung aus der Verdunstung des in unterirdischen und oberirdischen Organen der Bäume gespeicherten Wassers können besonders Eingriffe in den Klima- und Wasserhaushalt ausgeglichen werden, sofern diese vorliegen.

Die Festsetzung erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung notwendiger Ersatzpflanzungen für die Fällung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung geschützt sind. Vorhandene Bäume sind auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 7:

*Ebenerdige Stellplatzflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 1,30 m Höhe zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.*

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

### **3.7 sonstige Festsetzungen/Gestaltungsregeln**

#### **3.7.1 Werbeanlagen**

In den Gewerbegebieten sollen Werbeanlagen und Warenautomaten grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Damit ist Fremdwerbung ausgeschlossen und kann nicht als eigenständige Gewerbenutzung betrieben werden. Der historische Gutshof soll in seinem dörflichen Charakter nicht durch Fremdwerbung gestört und abgewertet werden. Vielmehr sollen die am Standort befindlichen Firmen und Unternehmen in ihrer

Wahrnehmung von außen gestärkt und unterstützt werden. Die **textliche Festsetzung Nr. 15** trifft daher folgende Regelung:

Textliche Festsetzung Nr. 15:

*Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen und Warenautomaten nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 AGBauGB

### **3.7.2 Fahrrechte Feuerwehr**

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Soziales Stadtteilzentrum ist im rückwärtigen Bereich innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets eine öffentliche Zuwegung zu sichern. Diese dient als Zufahrt für die Feuerwehr und ist an die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich angebunden. Ein Erfordernis für die Sicherung besteht, da durch den derzeitigen Ausbau des Standortes eine rückwärtige Erschließung durch die Feuerwehr in Zukunft erfolgen muss.

Die Festsetzung stellt zwar im Sinne von § 14 GG, der den Schutz des Eigentums beinhaltet einen Eingriff dar, dem aber dennoch entsprochen wird, da mit der Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen die Verwertbarkeit und die Funktionalität des Grundstücks gegeben sind und es dem Wohl der Allgemeinheit dient.

Da die genaue Lage der Wegeführung noch nicht feststeht, wird das Fahrrecht nur auf einer Breite von mindestens 3,5 m festgesetzt. Die Zweckbestimmung der WA-Fläche bleibt dadurch gewahrt.

Textliche Festsetzung Nr. 20: Feuerwehrfläche

*Die nicht überbaubare Grundstücksfläche c ist mit einem Fahrrecht für die Feuerwehr in einer Breite von mindestens 3,5 m zu belasten.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### **3.8 Nachrichtliche Übernahmen**

Im Gutsbereich Hellersdorf befinden sich einige Denkmale/Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (siehe auch Kapitel I.2.7). Die unter Denkmalschutz stehenden Einzelbauwerke sind zeichnerisch als Denkmal übernommen.

Des Weiteren ist der historische Gutsbereich als Gesamtanlage (Ensemble) ausgewiesen, die dem Denkmalschutz unterliegt. Die Abgrenzung des Ensemblebereichs wurde zeichnerisch übernommen.

Da die Denkmalerhaltungsbereichslinie an der Straße Alt-Hellersdorf und an einem Gebäude im Gutsbereich in Teilen der Straßenbegrenzungslinie gleicht, wird für diesen Bereich festgestellt, dass die Straßenbegrenzungslinie der Denkmalerhaltungsbereichslinie in diesem Abschnitt entspricht.

Textliche Festsetzung Nr. 19:

*Zwischen den Punkten A, B, C und D sowie zwischen den Punkten I und J ist die Linie zur Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Parallel zum Bebauungsplan wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger des Wohnungsbauprojekts der Wohnbaufelder WA3 und WA4 Regelungen getroffen, die auf dem Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung beruhen. Dieser Vertrag regelt die Beteiligung der Projektträgerin an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung. Zugleich sollen die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch gefördert und gesichert werden. Insbesondere soll das städtebauliche Ziel umgesetzt werden, gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sicherzustellen sowie einen angemessenen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung zu leisten. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sieht zur Stabilisierung sozial durchmischter Bewohnerstrukturen die Festschreibung einer Quote förderfähiger Wohnungen von bis zu 30 % vor.

Für die weiteren Wohnbauflächen erfolgte keine Regelung, da dort bereits nach § 34 BauGB Baurecht für Wohnungsbau bestand und sich das bestehende Maß durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant geändert hat, da es sich im Wesentlichen um eine Bestandssicherung der prägenden städtebaulichen Strukturen unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege handelt.

Bestandteile des Vertrags sind die Kostenübernahme oder Herrichtung von Folgemaßnahmen im Rahmen der Angemessenheit durch den Projektträger. Der Angemessenheitsbetrachtung des Berliner Modells liegt die Belegungsdichte im Geschosswohnungsbau mit zwei Einwohnern je Wohneinheit zugrunde. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages und ergänzenden Erschließungs- sowie Grundstücksübertragungsvertrag werden Regelungen für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen getroffen, hierzu zählen die Planstraße und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sowie besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg als Verbindung zur Kastanienallee und nach Norden und der Errichtung eines Weges in der zukünftigen Kleingartenanlage. Die kostenfreie Übertragung erforderlicher Grundstücksflächen ist ebenfalls Inhalt des Vertrages. Darüber hinaus enthält der Vertrag Regelungen für die Kostenbeteiligung bei der Errichtung durch das Land Berlin für Folgemaßnahmen im sozialen Infrastrukturbereich (Kita, Schule), welche sich an dem über das nach § 34 BauGB hinaus zulässigen Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung des Bebauungsplanes ermitteln. Das Land Berlin verpflichtet sich gemäß Vertrag zur zeitnahen Herstellung.

Diese Regelung entspricht den Grundsätzen des Rundschreibens 7/2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C und WBL zur Bestimmung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

#### **Angemessenheit**

Zur Sicherstellung der Angemessenheit der sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen und zur Begrenzung der Kostenbeteiligung haben die Parteien das nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene einheitliche Bewertungsschema zugrunde gelegt. Die Ergebnisse werden in Wert-/Kostentabellen belegt. Im Ergebnis liegt die Bodenwertsteigerung bei 6.090.733 € abzüglich der Kosten für Erschließung, soziale Infrastruktur und Verfahrenskosten plus mietgebundenen förderfähigen Wohnraum mit Förderung von 3.371.151 €, somit beträgt die Bodenwertsteigerung minus Summe Kosten insgesamt 2.719.583 €.

Diese Angemessenheitsprüfung wurde bereits zu Beginn der Vertragsverhandlung zur überschlüssigen Prüfung der Machbarkeit durchgeführt und zum Zeitpunkt des Abschlusses

des Vertrags wiederholt. Die Projektträgerin hat dieses Bewertungsschema nach Prüfung und Erörterung anerkannt und darauf verzichtet, geeignete Unterlagen vorzulegen, aus denen sich eine andere Beurteilung der Angemessenheit der vertraglichen Vereinbarungen ergibt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Geschossfläche von 34.520 m<sup>2</sup> erreicht, da entsprechend dem Berliner Modell je 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche eine Wohnung angenommen wird, werden 345 Wohneinheiten für die Berechnung der notwendigen Folgemaßnahmen zu Grunde gelegt.

**Festlegungen zu den Baurechten**, um durch das Vorhaben, über das bestehende Baurecht hinaus ausgelösten Infrastrukturbedarfe ermitteln zu können.

**Für das Flurstück 412**, angrenzend an die Kastanienallee, wäre unter Aufnahme vorhandener Strukturen, die hier an dieser Stelle durch die Einzelbaukörper des Stadtteiltreffs, der Sporthalle und dem Kinderforschungszentrum geprägt sind, nach § 34 BauGB eine dreigeschossige Blockrandbebauung bei einer max. GFZ von 1,2 unter Berücksichtigung der Darstellungen des FNP gebietstypisch. Auf Grund der eindeutigen Nutzungstrennung nehmen die Geschoßbauten der Großsiedlung östlich der Kastanienallee nicht an der Prägung der städtebaulichen Strukturen teil.

Berechnung der daraus resultierenden Geschoßflächen für den Wohnungsbau:

Flurstück 412 Fläche im WA 4 beträgt 1.903 m<sup>2</sup>

Flurstück 412 Fläche im WA 3 beträgt 3.457 m<sup>2</sup>

Summe Gesamt: 6.432 m<sup>2</sup> multipliziert mit 1,2 GFZ (FNP)

Mögliche Geschossfläche nach § 34 BauGB: 7.718 m<sup>2</sup> (bei GFZ 1,2)

Mögliche Geschossfläche nach B-Plan (bei GFZ 1,6 im WA3 und 1,0 im WA4)

WA 3 5.531 m<sup>2</sup>

WA 4 1.903 m<sup>2</sup>

Gesamt: **7.434 m<sup>2</sup>**

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt damit eine städtebauliche Neuordnung. Die Geschoßfläche bleibt annähernd gleich.

Für die westlich an das Flurstück 412 angrenzenden Wohnbauflächen WA 3 und WA 4 – Flächen bestehen nach geltendem Baurecht keine Zulässigkeiten für eine Wohnbebauung. Eine Wohnbebauung läßt sich auf Grund der bisherigen gewerblich geprägten Flächen und Abstände zu den Wohnbauflächen der Großsiedlung nicht ableiten.

WA 3 8.241 m<sup>2</sup> mal 1,6 (GFZ entspr. Bebauungsplan) **13.186 m<sup>2</sup>**

WA 4 13.844 m<sup>2</sup> mal 1,0 (GFZ entspr. Bebauungsplan) **13.844 m<sup>2</sup>**

### **Kostenübernahme für die Grundschulversorgung**

Durch die zugrunde gelegten 345 WE entsteht ein Gesamt-Bedarf von 37 Plätzen für die Grundschulbetreuung. Unter Anrechnung des Bedarfes resultierend aus dem bestehenden Baurecht von 9 Plätzen für die Grundschulbetreuung. Als Folge des durch die Planung ermöglichten erweiterten Baurechts sind noch 28 Plätze im Rahmen der Kostenübernahme zu berücksichtigen.

Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen der Schulplanungsregion Hellersdorf nicht gedeckt werden.

Der Bezirk beabsichtigt deshalb, eine Grundschule in der Schulplanungsregion Hellersdorf um 28 Plätze zu erweitern oder eine neue Grundschule zu errichten. Die endgültige Klärung erfolgt entsprechend den vertraglichen Regelungen innerhalb von 12 Monaten nach Wirksamkeit des städtebaulichen Vertrages.

Nach den vorliegenden, auf Erfahrungswerten basierenden Kostenschätzungen Berlins belaufen sich die durchschnittlichen Kosten für die Herstellung eines zusätzlichen Grundschulplatzes auf max. 40.108,00 Euro (brutto) pro Platz.

Die Projektträgerin übernimmt die Berlin aus der Erweiterung oder Errichtung einer neuen Grundschule in der Schulplanungsregion Hellersdorf entstehenden Kosten für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf.

Die von der Projektträgerin zu übernehmenden Kosten belaufen sich daher auf einen Betrag in Höhe von insgesamt (28 x 40.108,00 Euro =) 1.123.024,00 Euro.

### **Kostenübernahme für Kindertagesplätze**

Aus der Bedarfsbegründung soziale Infrastrukture geht hervor, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Platzkapazitäten die voraussichtliche Versorgungssituation unter Berücksichtigung des städtebaulichen Vertrages in der Bezirksregion Hellersdorfer Promenade 23-25 ein Minus von 359 Kita-Plätzen besteht. Somit bestehen absehbar keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen aus dem Bauvorhaben in der vorschulischen Kindertagesbetreuung im Vertragsgebiet.

Durch die zu Grunde gelegten 345 WE entsteht nach dem Vertrag berücksichtigte Berechnungen ein Gesamt-Bedarf an 31 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertagesstätten. Nach Anrechnung bestehenden Baurechts –8 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertagesstätten sind noch 23 Plätze im Rahmen der Kostenübernahme zu berücksichtigen. Der Bezirk wird im Plangebiet des Bebauungsplanes 10-45 auf dem Grundstück Havelländer Ring 46 eine Kinderbetreuungseinrichtung für ca. 100 Kinder neu errichten.

Nach den vorliegenden, auf Erfahrungswerten basierenden Kostenschätzungen Berlins belaufen sich die durchschnittlichen Kosten für die Herstellung eines zusätzlichen Kinderbetreuungsplatzes auf 27.100,00 Euro pro Platz.

Die von der Projektträgerin zu übernehmenden Kosten belaufen sich daher auf einen Betrag in Höhe von insgesamt (23 x 27.100,00 Euro =) 623.300,00 Euro.

Der **Erschließungsvertrag** zum Bebauungsplan 10-45 wurde ebenfalls abgeschlossen.

Bestandteil der von der Projektträgerin zu übernehmenden Maßnahmen für die Umsetzung des geplanten Projektes sind auch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Sinn von §§ 123 ff. BauGB zur Sicherstellung der notwendigen Erschließung des Gebietes des Bebauungsplanes 10-45.

Die Projektträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet und konkretisiert im Erschließungsvertrag die von der Projektträgerin übernommene Erschließungspflicht weiter.

Zu folgenden Erschließungsanlagen verpflichtet sich die Projektträgerin:

- Neubau der Planstraße C zur Verbindung der Alten Hellersdorfer Straße und Kastanienallee zwischen den Baugebieten GEe1.2 und GEe2 und dem WA3 einschließlich Anpassung an vorhandene Erschließungsanlagen,
- Herstellung eines verkehrsberuhigten Bereiches zur Verbindung der Planstraße C bis zum Havelländer Ring,
- Planbedingter Ausbau von Rad- und Fußwegen.

Der **Flächenübertragungsvertrag** zum Bebauungsplan 10-45 wurde verhandelt und unterzeichnet.

Mit diesem Flächenübertragungsvertrag wird eine unentgeltliche Flächenübertragung vereinbart, die im „Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge – Geschosswohnungsbau“ wie aufgrund ihres Vorhabenbezuges bewertet wird (vorhabenbezogene Flächenübertragung):

- Unentgeltliche Übertragung Straßen- und Wegeflächen von insgesamt ca. 12.180 m<sup>2</sup>

- Planstraße C zwischen Alte Hellersdorfer Straße und Kastanienallee
- Verkehrsberuhigter Bereich zwischen Planstraße C und Havelländer Ring (Planstraße A und B)
- Unentgeltliche Übertragung Straßen- und Wegfläche Alte Hellersdorfer Straße und des Stadtplatzes von insgesamt ca. 2.381 m<sup>2</sup>
- Unentgeltliche Übertragung von Grünflächen von 10.350 m<sup>2</sup>
- Unentgeltliche Übertragung von Splitterflächen im Bereich Rad- und Fußweg und Soziales Stadtteilzentrum an der Kastanienallee.

Zusätzlich beinhaltet der städtebauliche Vertrag eine Regelung zur Verlagerung der Skateranlage durch den Bezirk, um den angrenzenden Wohnungsbau am Liberty-Park zu realisieren.

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

Durch Bauleitplanverfahren sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch im Hinblick auf zukünftige Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaentwicklung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Teilweise lassen sich die möglichen Betroffenheiten im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ableiten (siehe Kap.V.). Darüber hinaus zählen die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten abwägungserheblichen Auswirkungen zu den regelmäßig insbesondere zu berücksichtigenden Belangen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche Belange berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft und
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Zudem flossen folgende private Belange in die Abwägung mit ein:

- die Belange der Eigentümer der im Plangebiet gelegenen Grundstücke.

Die Abwägung wurde gemäß der Anregungen, Bedenken und Einwendungen, die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen

Trägern öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen sind, ergänzt.

#### **4.1 Öffentliche Belange**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist mit der Wiederherstellung bzw. Reaktivierung des historischen Stadtgutes Hellersdorf und damit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen und die Sicherung von gewerblichen Nutzungen zu schaffen. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan nicht nur ein Standort für die Errichtung einer Kindertagesstätte und die Erweiterung der bestehenden Grundschule Pusteblume gesichert sondern auch die im Plangebiet bestehenden sozialen Einrichtungen und Sportflächen für die Zukunft gesichert. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den gesamtstädtischen Interessen Berlins durch Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in erschlossener Lage. Dem Leitziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan bewältigt potenzielle Nutzungskonflikte, die durch das Nebeneinander von Wohnnutzung und bestehenden, teilweise mit dem Wohnen unverträglichen gewerblichen Nutzungen, entstehen könnten.

Die Begrenzung der Gewerbebetriebe auf nur die das Wohnen nicht störende Betriebe und die Wiederherstellung historischer Bezüge im Gutsbereich wirkt sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild und des Umfeldes aus.

##### Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen, die für innerstädtische Lagen niedrige zulässige Grundfläche sowie die zulässigen Gebäudehöhen bzw. Vollgeschosse sichern grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ermöglichen bauliche Struktur mit ruhigeren Innenhöfen und sichern eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten zu Wohnzwecken genutzten Gebäude. Von einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im ist nicht auszugehen.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass das Plangebiet entlang der umliegenden Straßenverkehrsflächen teilweise höheren Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt ist und die Orientierungs- und Richtwerte der DIN 18005-1 in einzelnen Abschnitten nicht eingehalten werden können. Die Orientierungs- und Richtwerte werden in Teilbereichen jedoch nur marginal überschritten. Entsprechen der Begründung (siehe Kap. III.3.5) ist für diese Abschnitte auch eine Erhöhung der Orientierungs- und Richtwerte entsprechend einer Mischgebietsausweisung angemessen, da auch bei Einhalten der Orientierungswerte für Mischgebiete gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Daher werden nur für einzelne Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen, wie Grundrisslösungen und baulicher Schallschutz erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden sind dagegen städtebauliche nicht vertretbar. Andere Minderungsmaßnahmen, wie z. B. durch Verkehrslenkung und Geschwindigkeitsreduzierung können nur in gesamtstädtischem Kontext gelöst werden, wie durch die Lärminderungsplanung Berlin (Aktionsplan) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden in keinem Bereich überschritten.

Da die Verkehrslärmbelastung nur in Teilbereichen den Orientierungs- und Richtwerten nicht entspricht, wird in Abwägung mit den anderen berührten Belangen an der Umsetzung der Planung mit hohem Wohnanteil festgehalten.

Zusätzlich wird mit der Einschränkung der zulässigen Gewerbenutzungen, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eine Lärmbelastung der umliegenden Wohnnutzung ausgeschlossen. Zulässig sind Betriebe die auch innerhalb eines Mischgebietes möglich wären. Damit kann auch eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzung erfolgen. Der Wohnbebauung wurde hierbei ein Vorrang vor der uneingeschränkten gewerblichen Nutzung eingeräumt.

Um die geplante Wohnbebauung nicht durch Freizeitlärm der angrenzenden Skateranlage im Liberty-Park zu beeinträchtigen wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt eine Verlagerung der Anlage auf eine andere Fläche beschlossen. Dieser neue Standort weist höhere Abstände zur Bestands- und geplanten Wohnbebauung auf. Hiermit wird dem Ziel der Errichtung Wohnungen aber auch dem Ziel zum Erhalt einer Skaternutzung Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Stadtgebiet mit bestehenden Straßen und war bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses durch den Verkehrslärm belastet, so dass das Gebiet als vorbelastet einzustufen ist. Aus der Umsetzung der Planung resultiert gemäß vorgenommener fachlicher Untersuchungen keine wahrnehmbare Erhöhung der Verkehrslärmbelastungen.

In die Abwägung wurde zudem das im nördlich angrenzenden Bebauungsplan 10-44 entstehende Wohnungsneubaugelände eingestellt. Das nördlich angrenzende Gebiet soll verstärkt als Standort für Wohnraum dienen.

Gut erreichbare und attraktive Grün- und Freiflächen liegen zum einen innerhalb des Geltungsbereichs, hauptsächlich als Kleingartenanlagen, und angrenzend an das Plangebiet vor.

Auswirkungen durch Luftschadstoffe von Seiten der angrenzenden Straßen und der geplanten Gewerbebetriebe sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Das Plangebiet liegt auch nicht im Vorranggebiet für Luftreinhaltung.

Innerhalb des Plangebiets werden private, zur Erholung der zukünftigen Bewohner des Quartiers dienende Grünbereiche mit Kinderspielflächen entstehen, die sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsbedingungen auswirken.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie Bevölkerungsentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung sieht zur Stabilisierung sozial durchmischter Bewohnerstrukturen die Festschreibung einer Quote förderfähiger Wohnungen von bis zu 30 % vor. Hierzu soll mit der Umsetzung des Bebauungsplans die Realisierung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum im Plangebiet gesichert werden.

Dementsprechend wird im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, die eine Errichtung von 30 % der festgesetzten Geschossfläche auf den Wohnbauflächen WA 3 und WA 4 als förderfähige Wohnungen sichert. Analog dazu wird über den städtebaulichen Vertrag mit der Grundstückseigentümerin eine Verpflichtung zur Errichtung der entsprechenden Wohnung festgelegt.

Von der Festsetzung von Flächen, auf denen ausschließlich oder zu einem bestimmten Anteil Wohnungen errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, wird abgesehen. Durch eine Freistellung der Anordnung der förderfähigen Wohnungen kann eine Durchmischung innerhalb des Plangebiets erzielt werden.

#### Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Dem Belang der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB wird in Berlin im Rahmen der Leitlinie „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ Rechnung getragen. Diese sieht vor, dass die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben in den abzuschließenden städtebaulichen Verträgen zusagen, auch die Kosten der als Folge

der Vorhaben erforderlichen sozialen Infrastruktur zu tragen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 BauGB vorliegen und die Kostenübertragung angemessen ist.

§ 11 BauGB erlaubt gemäß Abs. 1 Nr. 3 „die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind“. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann diese Regelung für die Finanzierung von Kindertagesstätten und Schulen nur angewendet werden, wenn das Wohnungsbauvorhaben einen konkreten Kita- oder Schulneubau oder jedenfalls eine entsprechende bauliche Erweiterung ursächlich zur Folge hat. Wird der Bedarf mehrerer Vorhaben gemeinsam gedeckt, muss dies auf einer entsprechend konkret ausgearbeiteten Investitions- und Flächenplanung beruhen.

Der Bebauungsplan in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag berücksichtigt die durch die geplante Wohnbebauung ausgelösten Mehrbedarfe an Wohnfolgeeinrichtungen und trägt diesem Belang hinreichend Rechnung:

Der durch das Neubauvorhaben ausgelöste Bedarf im Bereich der Kindertagesstätten soll auf der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gedeckt werden. Der Träger der Wohnungsbauvorhaben beteiligt sich an dem Neubau entsprechend des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Der Bedarf an Grundschulplätzen kann in der näheren Umgebung durch Erweiterung einer bestehenden Schule gedeckt werden. Eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird veranlasst.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste bauordnungsrechtliche Bedarf von privaten Spielplatzflächen kann durch die in den Innenbereichen entstehenden Freiflächen innerhalb des Plangebiets gedeckt werden.

Durch das geplante Bauvorhaben entsteht zudem ein Mehrbedarf an nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche. Dieser kann jedoch, genauso wie die gemäß allgemeiner Richtwerte des Landes Berlin anzustrebende Schaffung von wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen, nicht innerhalb des Geltungsbereichs gedeckt werden.

Mit der Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes im nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet 10-44 und dem bestehenden Spielplatz im südlich angrenzenden Liberty-Park kann der Bedarf jedoch wohnortnah abgedeckt werden.

Zusätzliche wohnungsnahen Grünflächen ließen sich innerhalb des Plangebiets im statistisch angestrebten Umfang nur bei einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten realisieren oder durch eine Umnutzung der bestehenden Kleingartenanlagen erzielen. Dem Ziel der Sicherung der bestehenden Dauerkleingärten wurde in diesem Zusammenhang jedoch eine höhere Priorität eingeräumt. Des Weiteren stehen die Durchwegungen der Kleingartenanlagen auch der Öffentlichkeit offen. Dem Belang der wohnungsnahen Grünflächen wird gegenüber den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung und der Sicherung der Dauerkleingärten zurückgestellt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden so wenig Flächen wie möglich für die Erschließung der zu errichtenden Gebäude und für die Ausstattung des Wohnumfeldes in Anspruch genommen.

#### Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Ein wichtiger öffentlicher Belang ist die Öffnung und die Entwicklung des Stadtguts als Ort für die umliegende Bevölkerung sowie die Entwicklung eines Wohngebietes östlich an das Gutsgelände angrenzend. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes wird die Wohnfunktion gestärkt. Die geplante Bebauung im Plangebiet 10-45 leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieser Entwicklungsziele und kann einen wichtigen Impuls für ein Gebiet auslösen, das bisher eine unbefriedigende städtebauliche Situation aufweist.

Durch die angestrebte Bebauungsstruktur mit der Sicherung des historischen Gebäudebestands wird das Gelände des Stadtguts der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Dies führt insgesamt zu einem positiveren städtebaulichen Gesamtbild der Umgebung.

#### Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Als wichtiger öffentlicher Belang sind der Umwelt- und Naturschutz sowie die Landschaftspflege in die Bebauungsplaninhalte eingegangen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen (biologische Vielfalt), Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und andere Sachgüter wurden untersucht und bewertet. Im Falle festgestellter erheblicher Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan angemessene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans geht kein Verlust von gesetzlich geschützten Biotopen einher. Die zu überplanenden, derzeit gewerblich genutzten Flächen besitzen einen hohen Versiegelungsgrad. Mithin stellt ein allgemeines Wohngebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Begrenzung der überbaubaren Fläche planungsrechtlich eine Verbesserung dar. Ein Ausgleich für die auftretenden Baumverluste erfolgt entsprechend der Vorgaben gem. BaumSchVO Bln. Zusätzlich sind in dem geplanten Wohngebiet die Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern. Somit erfolgt ein Ausgleich für die durch das Vorhaben ermöglichten Baumfällungen.

Zum Schutz der Fauna sind Bauzeitenregelungen sowie bei Beeinträchtigung von Nistplätzen und/oder Quartieren durch die Umsetzung des Vorhabens entsprechende Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ist beabsichtigt, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in großen Teilen vor Ort zu versickern. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wurde erarbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein untergenutztes Gelände in gut erschlossener Lage baulich entwickelt. Die erzielbare bauliche Dichte trägt dabei dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und vermeidet die Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen im Außenbereich. Die geplante Bebauung fügt sich hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Gliederung in die angrenzende bzw. angrenzend geplante Bebauung ein. Die Planung trägt dazu bei, die Wohnfunktion zu stärken und das Quartier bei gesicherter städtebaulicher Qualität differenziert zu entwickeln.

#### Belange der Wirtschaft

Von dem ursprünglichen Ziel, den gesamten Bereich gewerblich zu nutzen, wurde aufgrund der wachsenden Stadt und der daraus resultierenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, abgewichen. Der Bedarf an Gewerbeflächen kann jedoch weiterhin im Bezirk über bestehende Potentialflächen gedeckt werden. Des Weiteren stehen mit dem historischen Stadtgut auch weiterhin gewerblich nutzbare Flächen zur Verfügung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen neben unterschiedlichen Wohnnutzungen auch der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Betriebe zu, solange diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinausgehende Nahversorgungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und ermöglichen kurze Wegebeziehungen.

### Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandenen und ausgebauten sowie die geplanten Straßen gesichert. Des Weiteren besteht mit dem umliegend angrenzenden ÖPNV-Angebot eine alternative zum privaten PKW.

Die Auswirkungen des durch die künftigen Bewohner des Gebietes induzierten Verkehrsaufkommens auf das bestehende Verkehrsnetz sowie auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte wurden im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung ermittelt und bewertet. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Netz zu erwarten.

## **4.2 Private Belange**

### Grundstückseigentümer

Alle Einschränkungen in der Grundstücksausnutzung wie der Versiegelungseinschränkung innerhalb des Plangebietes sind aus Gründen der Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes sowie der Einpassung in die Umgebung angemessen und stellen keine unzumutbare Belastung dar. Sie lassen ausreichend Spielräume für individuelle Entwicklungen zu und orientieren sich am hierfür erforderlichen Mindestmaß.

Die Ausweisung einer Fläche für die Feuerwehr stellt auch keine unzumutbare Belastung für den Grundstückseigentümer dar. Die ausgewiesene Fläche entspricht der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen privaten Erschließungsstraße und entspricht mit einer Breite von 3,50 m auch einem entsprechenden Straßenquerschnitt.

Die Festsetzung von Baukörperfestsetzungen für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude stellt keine zusätzliche Belastung von privatem Eigentum dar, da die Restriktionen sich aus dem Denkmal selbst ergeben. Dem Eigentümer des Geländes war beim Erwerb der Fläche die Existenz unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bekannt.

Auch die besonderen Anforderungen an den Schallschutz für eine Teilfläche stellen keine zusätzliche Belastung dar, da sie Voraussetzung für die geplante Nutzung als Wohngebiet sind.

Mit dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt (siehe Kap. III.3.9).

Die Belange der Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnumfelds auf Einhaltung der nachbarschützenden Rechte werden berücksichtigt. Negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation, Verkehrslärm und Besonnung und Verschattung sind nicht zu erwarten.

## **IV. Auswirkungen der Planung**

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

Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auf einer bislang gewerblich untergenutzten Fläche werden grundsätzlich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt, das Angebot am Wohnungsmarkt wird erweitert. Durch den Bebauungsplan wird die Voraussetzung zur Errichtung von 30 % geförderten Mietwohnungen planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus soll unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf auch die Möglichkeit eingeräumt werden für unterschiedliche Zielgruppen Wohnraum zu realisieren und damit die soziale Mischung innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf zu erhalten. Durch die zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen zwischen Kastanienallee und Alt-Hellersdorf wird die Erschließung und Anbindung an bereits

vorhandene Quartiere sichergestellt. Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur und eine soziale Mischung innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf geschaffen.

Des Weiteren sollen mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes Arbeitsplätze am Standort des Stadtgutes auch für die Zukunft gesichert werden.

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

Ein Erwerb von Grundstücken sowie die Herstellung von öffentlichen Flächen durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen sind nicht erforderlich. Eine Ausnahme bildet die Herstellung des Stadtplatzes im Zentrum des Gutsgeländes. Die kostenfreie Übertragung der erforderlichen Flächen für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und deren Herstellung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Die festzusetzenden Verkehrsflächen gewährleisten die Unterbringung der erforderlichen Funktion unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit sowie des zukünftig zu realisierenden Verkehrsaufkommens entsprechend den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sind für die Herstellung einer der öffentlichen Verkehrsflächen, der Planstraße und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich und Rad- und Fußweg, Regelungen zur Übertragung von Kosten auf den Projektträger GESOBAU AG zu treffen.

Die zur Versorgung des Geltungsbereiches 10-45 und des angrenzenden Bebauungsplans 10-44 erforderliche Kindertagesstätte soll auf dem Grundstück Havelländer Ring 46 erfolgen. Finanzielle Mittel für die Errichtung der Kindertagesstätte sind im Umfang von ca. 3.5 Mio. € durch den Haushalt des Landes Berlin zu tragen. Diese werden vertraglich durch Mitteln der GESOBAU ergänzt.

Für die Deckung des aus der Errichtung von Wohnbauflächen resultierenden Grundschulbedarfes beabsichtigt der Bezirk eine Grundschule in der Schulplanungsregion Hellersdorf um 28 Plätze zu erweitern oder eine neue Grundschule zu errichten. Die endgültige Klärung des Standortes und der Maßnahme erfolgt innerhalb von 12 Monaten nach Wirksamkeit dieses Städtebaulichen Vertrages. Nach den vorliegenden, auf Erfahrungswerten basierenden Kostenschätzungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Wohnungsbauleitstelle – belaufen sich die durchschnittlichen Kosten auf maximal 40.108,00 EUR (brutto) pro Grundschulplatz. Die Projektträgerin übernimmt die Kosten für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf. Die darüber hinaus aufzuwendenden finanziellen Mittel sind in der Haushaltsplanung des Bezirkes zu berücksichtigen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind ggf. durch das Bebauungsplanverfahren 10-76 mit dem Planziel der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule gegeben.

In Umsetzung des städtebaulichen Vertrages für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-45 sind folgende Maßnahmen in der Investitionsplanung des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf 2021/22 zu berücksichtigen:

- Errichtung der KITA Havelländer Ring 46 (unter Berücksichtigung der Mittel, die durch die GESOBAU in Folge der Wohnbaumaßnahmen in den Bebauungsplänen 10-44 und 10-45 bereitgestellt werden); bisher wurde diese Maßnahme in keinem Programm berücksichtigt, obwohl die Fachabteilung mehrere Anmeldungen getätigt hat)
- Herstellung des Stadtplatzes im Gut Hellersdorf
- Herstellung der Wegeverbindung zwischen der „Senfte“ und der zukünftigen Skateranlage entlang dem Beerenpfehlgraben
- Verlagerung der Skateranlage, wenn Stadtumbau nicht greifen sollte.

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

Die Entstehung von Entschädigungsansprüchen auf Grund der Begründung des Geh- und Fahrrechtes für die Allgemeinheit auf der Fläche A innerhalb der Flächen WA3 und WA4 im Bebauungsplan kann ausgeschlossen werden. Die Sicherung wird im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

### **3. Weitere Auswirkungen**

Ausgehend von der zulässigen im Bebauungsplan 10-45 festgesetzten Geschossfläche ist eine Zunahme von dauerhaft anwesenden Einwohnern zu erwarten, die bei der Ermittlung der Wohnfolgeeinrichtungen berücksichtigt werden müssen.

Für die Berechnung des zusätzlichen künftigen Kitaplatz- und Grundschulplatzbedarfs des Bebauungsplans 10-45 werden ca. 345 Wohneinheiten (WE) zugrunde gelegt (800 m<sup>2</sup> GF / durchschnittliche Wohnungsgröße = 100 m<sup>2</sup> BGF/Wohnung im Geschosswohnungsbau). Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 2 Personen pro Wohneinheit sind ca. 690 neue Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten.

Für die Ermittlung des künftigen Platzbedarfs in Kindertagesstätten und Grundschulen wird entsprechend den Empfehlungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt von 2014 von einer Jahrgangsstärke von 1 % der Wohnbevölkerung für den Langzeitbedarf an Plätzen in Kitas und in Grundschulen ausgegangen. Dies bedeutet, dass von den 736 neuen Bewohnern rechnerisch rund 44 Kinder im Kita-Alter unter 6 Jahren sind (7,3 Kinder pro Jahrgang). Gemäß Berechnungsschlüssel der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sind für 70 % der Kinder Betreuungsplätze in Kitas vorzuhalten. Daraus resultiert ein Bedarf von rund 31 Betreuungsplätzen.

Im Untersuchungsraum befinden sich keine freien Platzkapazitäten zur Sicherung der Versorgung mit Plätzen in der Kindertagesbetreuung. Es besteht derzeit schon heute ein Defizit in der Bezirksregion an Betreuungsplätzen.

Die Errichtung einer Kindertagesstätte auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ist vorgesehen. Zur Kostenbeteiligung siehe Kap. IV. 2 Auswirkungen auf den Haushalt.

Für die sechs Jahrgänge der Grundschul Kinder (insgesamt 44 Kinder) entsteht ein Bedarf an 40 Grundschulplätzen (90 % Versorgungsgrad). Dieser Bedarf begründet jedoch nicht die Tragfähigkeit einer eigenen Grundschule, die mindestens zweizügig sein muss.

Die Deckung des aus der Errichtung von Wohnbauflächen resultierenden Grundschulbedarfes soll in der Schulbezirksregion Hellersdorf erfolgen.

Der Mehrbedarf an Plätzen an weiterführenden Schulen ist grundsätzlich nicht über Bebauungspläne und die entsprechenden Eigentümer zur Deckung zu bringen, da es sich hier, anders als bei Grundschulen, nicht um die ortsbezogene fußläufige Versorgung handelt. Stattdessen kann die Nachfrage im ganzen Stadtgebiet gedeckt werden.

Aus dem Bebauungsplan resultiert ein gemäß § 4 Kinderspielplatzgesetz des Landes Berlin quantifizierter Mehrbedarf an nutzbarer öffentlicher Spielplatzfläche. Mit der Errichtung einer

öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans 10-44 und die Spielplatzflächen im südlich des Geltungsbereichs befindlichen Libertypark ist eine Versorgung der Wohnbaugebiete mit öffentlichen Spielplätzen gegeben.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Bedarf an privaten Spielplatzflächen kann im Plangebiet gedeckt werden.

Die planungsbedingten Auswirkungen hinsichtlich öffentlicher wohnungsnaher Grünflächen können mit der Anlegung eines öffentlichen Durchwegung entlang des Beerenpfehlgrabens mit Anschluss an den Libertypark und der Kleingartenanlagen gewährleistet werden.

Mit dem Bebauungsplan wird darüber hinaus erstmalig eine öffentliche Erschließung des historischen Stadtgut Geländes hergestellt und die Anbindung an die umliegenden Straßen verbessert. Des Weiteren wird mit der Herstellung öffentlicher Straßen und Wege die Durchwegungsmöglichkeit durch das Plangebiet ausgebaut. Die Errichtung eines Stadtplatzes im Zentrum des historischen Stadtguts dient der Steigerung der Attraktivität und damit der zukünftigen öffentlichen Nutzung.

## V. Verfahren

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

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB erfolgte mit Schreiben des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf, Bereich Stadtplanung am 18.04.2007 an die damalige zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I B.

Die Rückäußerung von SenStadt erfolgte mit Schreiben vom 22.05.2007. Es wurde mitgeteilt, dass dringende Gesamtinteressen Berlins i.S.v. § 7 Abs. 1 AGBauGB nicht berührt werden. Der FNP stellt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche M2 und südlich angrenzend eine übergeordnete Grünverbindung dar. Zu beachten sind bei Konkretisierung der Planung die Ziele des Landschaftsprogramms/Artenschutzprogramms, wie z.B. die Ausformung eines übergeordneten Grünzuges um den alten Ortskern.

Das Planerfordernis des Bezirksamtes wird wie folgt gesehen:

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 10-45, Gut Hellersdorf ist zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne

- **der Beseitigung städtebaulicher Missstände**  
Dieser Missstand bezieht sich auf die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf die wirtschaftliche Situation und deren Entwicklungsfähigkeit. Das Plangebiet entspricht nicht seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich der Großsiedlung. Es ist als Schwerpunkt für das Wohnen nachgeordnete handwerkliche Betriebe und Einrichtungen zu entwickeln. Es soll vorrangig der Einordnung von Handwerkerhöfen, Lagerflächen und -plätzen dienen.
- **des Ausschlusses von Nutzungskonflikten**  
innerhalb der angrenzenden Wohngebiete als auch im Plangebiet selbst.
- **der Strukturhaltung**
  - innerhalb der vorhandenen historisch gewachsenen Strukturen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Diese beziehen sich auf die Gebäude im Kern des Gutsbereiches, die ein Ensemble bilden und auf die Wohngebäude entlang der Straße Alt-Hellersdorf.
- **einer städtebaulichen Neuordnung**
  - im östl. Teil des Bebauungsplanbereiches. Besondere Beachtung muss hier die enge Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum "Helle Mitte" erfahren, um Beeinträchtigungen auf die Zentrenfunktion auszuschließen.
- **der Sicherung erforderlicher Erschließungsflächen** insbesondere
  - zur Entlastung der historischen Ortslage von Lieferverkehr und
  - zum Neuaufschluss der beabsichtigten gewerblichen Nutzung und zur Anbindung an die Kastanienallee

**notwendig.**

**Das Gut:**

- **ist** der historische Kern der Großsiedlung. Der zentrale Platz mit angrenzenden unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden ist unter Berücksichtigung der gewachsenen historischen Strukturen in die gewerbliche Entwicklung zu integrieren. Außerdem sind städtebauliche Strukturen des historischen Dorfkerns zu erhalten und eine Entwicklung innerhalb der vorhandenen Strukturen zu ermöglichen.
- **ist** zu einem Gebiet zu entwickeln, in dem vorrangig gewerbliche und handwerkliche Nutzungen eingeordnet werden, die die Großsiedlung bedienen und von denen unter Umständen auch störende Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu erwarten sind.
- **ist** gleichzeitig in Teilen zu einem Gebiet attraktiver Wohnnutzung zu entwickeln.

- **ist** durch Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie das soziale Stadtteilzentrum und Sporthallen in seiner Funktion zu stärken.
- **ist** zum Teil darüber hinaus noch durch Rudimente des ehemaligen Weichbildes des historischen Dorfkerns geprägt. Flächen wie die Kleingartenanlage, der Gutspark und öffentliche Freiflächen sind in diesem Sinne zu erhalten und weiter zu entwickeln, zu einem das Gut Hellersdorf prägenden, umrahmenden "Grünen Gürtel" als Freiflächenpotential, das durch eine funktionale und gestalterische Vielseitigkeit gekennzeichnet ist. Eine fußläufige Anbindung an die angrenzenden Wohnbereiche soll ermöglicht werden.

## **2. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 20.11.2007 mit BA-Beschluss Nr. 0382/III die Einleitung zum Bebauungsplan 10-45 beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 25.01.2008 im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 auf Seite 167 bekannt gemacht.

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens entsprechend § 1 Abs. 3, 5 BauGB ergibt sich aus dem Planungsziel für den Geltungsbereich, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Der Bebauungsplan dient zur Sicherung einer städtebaulich geordneten und anhaltenden Entwicklung im Sinne der Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie des Ausschlusses von Nutzungskonflikten innerhalb der angrenzenden Wohngebiete und auch im Plangebiet selbst.

Die veränderten wirtschaftlichen Bedingungen seit 1990 und die unzureichende Erschließung des Gutsbereiches haben zu erheblichen Funktionsverlusten geführt, die durch einen dauerhaften Leerstand baulicher Anlagen und brach liegender Flächen gekennzeichnet sind.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Anpassung der städtebaulichen Struktur an die Erfordernisse der Entwicklung, insbesondere der Wirtschaft, zu gewährleisten.

Anlass der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung erforderlicher öffentlicher Erschließungsflächen, insbesondere zur Entlastung der historischen Ortslage von Lieferverkehr und zum Neuaufschluss der beabsichtigten gewerblichen/mischgebietstypischen Nutzung zur Anbindung an die Kastanienallee.

Darüber hinaus ist die Strukturhaltung innerhalb der vorhandenen historisch gewachsenen Strukturen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes zu gewährleisten.

Bei einer städtebaulichen Neuordnung muss die enge Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum "Helle Mitte" Berücksichtigung finden, um Beeinträchtigungen der Zentrenfunktion im Sinne der Entwicklung und Stabilisierung der vorhandenen Zentrenstruktur auszuschließen.“

Intention des Plans:

Die städtebaulichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan 10-45 verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Es ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und unter Wahrung der vorhandenen historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen zu sichern,
- Wahrung der Funktionsfähigkeit des Gebietes und deren Entwicklungsfähigkeit,
- Sicherung der Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung von der KGA über das Gut Hellersdorf zum Landschaftsraum der Wuhle,
- planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Gutes über die Kastanienallee,

- planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlagen "Alt Hellersdorf" und "Storchennest",
- Sicherung der Nutzungsstruktur, die zur städtebaulichen Vielfalt und Belebung des Bereiches und der umgebenden Großsiedlung beiträgt.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 11.02.2008 bis einschließlich 11.03.2008 statt, die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB startete am 12.02.2008. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 1.02.2008 in der Berliner Zeitung.

Die gemeinsame Auswertung wurde am 16.12.2008 mit BA-Beschluss Nr. 0686/III beschlossen.

Der Ausschuss für Ökologische Stadtentwicklung, Soziale Stadt nahm in seiner Sitzung am 13.01.2009 die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Drs.-Nr. 1175/VI zur Kenntnis.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren 10-45 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen informiert und den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 11. Februar 2008 bis einschließlich 11. März 2008 wurde in der Tageszeitung „Berliner Zeitung“ bekannt gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 26.02.2008 eine Informationsveranstaltung statt, in der sich interessierte Bürgerinnen und Bürger äußerten. Es informierten sich mehrere Bürgerinnen und Bürger an Hand der ausgestellten Unterlagen über die Planungsziele. Es liegen 25 schriftliche Stellungnahmen, davon 23 Stellungnahmen von Nutzern der Kleingartenanlage „Alt-Hellersdorf“, vor.

Parallel dazu wurden entsprechend § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, schriftlich über Ziel und Zweck der Planung informiert und aufgefordert, sich auch zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. 20 Behörden und Träger wurden beteiligt. Davon äußerten sich 17 Träger. Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes 10-45 wurden von den Trägern nicht erhoben.

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

#### **Inhalt der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-45 sind gegenwärtig planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Die städtebaulichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan 10-45 verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und unter Wahrung der vorhandenen, historisch gewachsenen, städtebaulichen Strukturen,
- Wahrung der Funktionsfähigkeit des Gebietes und deren Entwicklungsfähigkeit,
- Sicherung der Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung von der KGA über das Gut Hellersdorf zum Landschaftsraum der Wuhle;

- Planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Gutes über die Kastanienallee,
- Planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlagen "Alt Hellersdorf" und "Storchennest"
- Sicherung der Nutzungsstruktur, die zur städtebaulichen Vielfalt und Belebung des Bereiches und der umgebenden Großsiedlung beiträgt.

**Schwerpunkte** der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und wesentliche Äußerungen:

- Die Belange des Denkmalschutzes hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Planes, so dass der gesamte Denkmalsbereich (Gesamtanlage und Ensemble) sowie die Baudenkmale mit aufzunehmen und in die weitere Planung einzubeziehen sind.
- Die Forderung zur Sicherung der beiden Kleingartenanlagen als „private Dauerkleingärten“.
- Erhalt der landeseigenen Flächen als langfristige Baulandreserve.
- Das Ziel des B-Planes die Sicherung einer Grünverbindung von der KGA „Alt Hellersdorf“ über das Gut Hellersdorf zum Landschaftsraum der Wuhle so zu gestalten, dass keine Kleingartenparzellen aufgegeben werden müssen.

#### **Weiterer Klärungsbedarf im Verfahren**

Im Verfahren wurde geprüft und vom Natur- und Umweltamt mitgeteilt, dass kein Bedarf in Form einer planungsrechtlichen Sicherung des ehemaligen Gutsparkes als öffentliche Grünanlage besteht. Darüber hinaus stellen die Flächen des Gutsparkes derzeit keine historischen Parkstrukturen dar.

Die Sicherung einer fußläufigen Verbindung in Nord-Süd-Richtung kann über die Kleingartenanlage erfolgen, so dass die Erforderlichkeit ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu sichern, nicht besteht.

Daraus schlussfolgernd ist die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche nicht erforderlich.

Im weiteren Verfahren werden folgende Möglichkeiten einer Festsetzung geprüft:

- für die Flächen des ehemaligen Gutsparkes erfolgt die Ausweisung von GE- Flächen mit zusätzlichen bebaubaren Grundstücksflächen,
- die Flächen in Verlängerung der KGA „Alt Hellersdorf“ werden ebenfalls „Private Dauerkleingärten“ oder
- die Flächen des ehemaligen Gutsparkes sollen im Bebauungsplan als nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit dem Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie Lagerflächen festgesetzt werden.

#### **Fazit:**

Grundsätzlich führt das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgebrachten Äußerungen nicht zu wesentlichen Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes 10–45.

Auf der Grundlage der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist der Entwurf des Bebauungsplanes zu erarbeiten und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

#### **4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Aufstellungsverfahren holt die Gemeinde gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, ein. Für den Bebauungsplanentwurf 10-45 wurden die Behörden, Fachverwaltungen des Senats oder

sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.04.2010 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung aufgefordert. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf wurden 19 Stellungnahmen eingereicht.

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss-Nr. 1250/III vom 04.01.2011 der Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-45 zugestimmt.

Der Ausschuss für Ökologische Stadtentwicklung, Soziale Stadt nahm in seiner Sitzung am 08.02.2011 die Auswertung der Beteiligung der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Drs.-Nr. 2051/VI zur Kenntnis.

### **Inhalt der Planung, die zur Durchführung der Beteiligung der Behörden vorlag und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren**

Der unterschiedliche bauliche Bestand und die strukturelle Grundordnung des "Historischen Gutsbereiches" und des "Neuen Gutsbereiches" differenzieren den Gutsbereich sowohl räumlich als auch nutzungsstrukturell. Dem markanten Gebilde des historischen Gutshofes mit seinen starken Bindungen in Bezug auf die bauliche Entwicklung steht das Feld des neuen Gutsbereiches gegenüber, dessen bauliche Neuordnung sehr flexibel gestaltet werden kann und erst eigene Bindungen entwickeln wird.

Die verkehrliche und medientechnische Neuordnung muss für beide Teilbereiche als Einheit betrachtet werden, um sinnvolle, akzeptable und wirtschaftlich zumutbare Erschließungsverhältnisse zu schaffen.

Für das Gut Hellersdorf sollen Festsetzungen getroffen werden, die im Sinne der städtebaulichen Ordnung Schwerpunkte setzen und vorrangig der kleinteiligen Einordnung von Betrieben dienen, die im Wesentlichen von der Bevölkerung der Großsiedlung genutzt werden.

Im Unterschied zum Zentrum Helle Mitte soll das Gut ergänzende dienstleistungsorientierte und öffentlichkeitswirksame Nutzungen erfahren.

Die Zentrumsnähe birgt das Potential ergänzender Nutzungen und Funktionen, die sich nicht im Zentrum finden lassen oder dort aus räumlichen, strukturellen oder gebäudetechnischen Gründen nicht unterzubringen sind.

Innerhalb der Großsiedlung dient der äußere Grüngürtel des Gutes in einer besonderen Qualität als Verbindungselement zum Landschaftsraum der Wuhle und zur Hönower Weierkette. Ziel ist es, dieses Potential an Grün als prägendes Gestaltungselement zu erhalten und in die weitere Planung einzubeziehen.

Planerische Zielsetzungen bestehen diesbezüglich in der Sicherung und Neuordnung der kleingärtnerischen Nutzung, dem Erhalt typischer Gartenstrukturen sowie der Neuordnung der Freiflächen im Bereich der Infrastruktureinrichtungen.

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

### **Bewältigung des Klärungsbedarfes aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

In Auswertung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung war zu klären, welche Nutzung für den rudimentär erhaltenen Gutspark nach Aufgabe der öffentlichen Nutzung als „Parkanlage“ festgesetzt werden soll. Das Interesse der Fachabteilung ist sehr groß, diese Fläche, die in der Nord- Süd-Verbindung ein wichtiges städtebauliches Strukturelement darstellt, als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festzusetzen.

Die Kleingärten haben neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung als Wohnergänzungsfläche in der Mieterstadt Berlin und insbesondere in der Großsiedlung Hellersdorf mit ihrem verdichteten Geschosswohnungsbau ihre Berechtigung. Die Gärten innerhalb des Stadtgebietes stellen Flächen der notwendigen täglichen Erholung für die Bewohner/-innen der gesamten Stadt dar. Hier insbesondere ist der Bedarf vor Ort für direkte Anlieger als ein zentrales Erholungsgebiet in Wohnnähe im sozial schwachen Raum Hellersdorf-Nord zu berücksichtigen.

Dem öffentlichen Belang der Sicherung des Bestandes als auch die Neuerschließung an Kleingartenanlagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf entsprechend bundesweiter Richtwerte, den Leitsätzen des FNP Berlin und dem Kleingartenkonzept der Stadt Berlin, die bestehende gute Versorgung mit Kleingärten als typische Berliner Form städtischer Erholungsflächen zu erhalten sowie dem privaten Belang der Kleingärtner, nämlich dem Erhalt der von ihnen geschaffenen Werte, wird gleichermaßen Rechnung getragen.

### **Schwerpunkte der Beteiligung der Behörden**

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

- den Ausschluss zentrenrelevanter und der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, insbesondere auch Lebensmitteldiscounter unter 800 m<sup>2</sup> VKF, auf den WA 1-3, MI- und GE-Flächen, zur Stabilisierung und Stärkung der im Umfeld befindlichen Zentren.

Ein Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente für die Nahversorgung innerhalb der **WA1-, WA2- und WA3-Flächen** wird mit der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt. Entlang der Alten Hellersdorfer Straße befinden sich die ehemaligen Landarbeiterhäuser als eine Anlage, die als Ensemble und als Einzeldenkmale unter Denkmalschutz stehen. Eine dörflich kleinteilige straßenbegleitende Wohnbebauung bestimmt den Bereich entlang der Alten Hellersdorfer Straße. Die städtebauliche Verdichtung innerhalb der WA1-, WA2- und WA3-Flächen sollen in einer Weise gestaltet werden, die auf die historische Situation und auf die besonderen städtebaulichen Belange Rücksicht nimmt.

Die konkrete Ausweisung bebaubarer Grundstücksflächen und Längenbeschränkungen der Gebäude schränken die Entwickelbarkeit baulicher Anlagen der Nahversorgung erheblich ein. Einzelhandel, der innerhalb der vorhandenen möglichen Flächen in Ergänzung zum Zentrum Gothaer Straße entstehen kann, lässt innerhalb des Einzugsbereiches und der stark beschränkten Größe möglicher Läden keine negativen Auswirkungen erwarten. Ein Verdrängungsprozess von Ankermietern ist nicht zu erwarten.

Für die Fläche des **Mischgebietes** ist ein vollständiger Ausschluss nahversorgungsrelevanter Sortimente vorgesehen.

Grund dafür ist die Stabilisierung und der Schutz des Stadtteilzentrums Helle Mitte und der vorhandenen Nahversorgungszentren Alte Hellersdorfer Straße und Gothaer Straße zur Vermeidung nicht nur schädlicher, sondern auch nachteiliger Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur. Insbesondere unter Berücksichtigung der Überschneidung der Einzugsbereiche, der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und der veränderten sozialen Verhältnisse in der Großsiedlung hat ein Kaufkraftabzug aus bestehenden Zentren negative städtebauliche Auswirkungen. Ein Kaufkraftabzug aus den Nahversorgungszentren „Alte Hellersdorfer Straße“ und „Gothaer Straße“ lassen eine Verödung der Nahversorgungszentren erwarten, wenn sich Ankermieter aus den bestehenden Nahversorgungszentren zurückziehen. Sollte dies der Fall sein, würde das zu einer Schwächung der Zentrumsfunktion und Leerständen sowie städtebaulichen Missständen führen.

Im **Gewerbegebiet** wird auf den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verzichtet, da auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen keine Handelseinrichtungen entstehen können, die negative Auswirkungen erwarten lassen. Im historischen Gutsbereich erfolgt eine sehr begrenzte Ausweisung bebaubarer Grundstücksflächen (erweiterte Baukörperausweisung). Hierdurch sind die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Mit der erweiterten

Baukörperausweisung ist unter Berücksichtigung des Erhalts der baulichen Struktur die Möglichkeit gegeben, den eigenständig historisch geprägten Charakter des Gutes zu erhalten

- Ausweisung der Flächen des „Stadtteilzentrums“ entlang der Kastanienallee als SO-Gebiet „soziales Stadtteilzentrum“, um Verwechslungen mit dem Zentrenbegriff „Stadtteilzentrum“ zu vermeiden.

Die Festsetzung wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziales Stadtteilzentrum“ erfolgen, um Verwechslungen mit dem Begriff „Stadtteilzentrum“ auszuschließen.

Eine Festsetzung als Sondergebiet wird nicht erfolgen.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat neun Stadtteile, in denen jeweils zwischen 20.000 und 45.000 Einwohnerinnen und Einwohner leben. In jedem dieser Stadtteile sichert ein soziales Stadtteilzentrum wesentliche Aufgaben der sozialen Grundversorgung durch Nachbarschaftsarbeit, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement.

Träger der sozialen Stadtteilzentren sind Vereine und Träger der Jugend- und Sozialarbeit, die im Verbund zusammenarbeiten. Die Einrichtungen von Trägern der Nachbarschaftsarbeit und Selbsthilfe in einem Stadtteil bilden jeweils ein Stadtteilzentrum.

- Aus wirtschaftspolitischer und handelsstruktureller Sicht wird vorgeschlagen, die im künftigen MI 2 als zulässig benannten Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, mittels einer durch den Bezirk zu benennenden Verkaufsflächenobergrenze zu begrenzen, um finanziell schwache Gewerbenutzungen im Teilbereich zu belassen.

Dieser Anregung wird nach gründlicher Prüfung und reger Diskussion auch im Fachbereich der Wirtschaftsförderung nicht gefolgt.

Die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze soll nicht vorgenommen werden, um flexibel bei der Ansiedlung von Gewerbetrieben und mischgebietstypischen Nutzungen sein zu können.

Die Mischgebietsfläche MI2 ist vorwiegend für Handwerksbetriebe vorgesehen sowie für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Ein komplexes Angebot wird heute von den Kundinnen und Kunden erwartet. Eine Orientierung bzw. Anpassung an die vorhandenen Gewerbenutzungen im Teilbereich ist nicht der Maßstab der Entwicklung von heute. Auch bereits ansässige Gewerbetreibende können durch die planungsrechtlichen Möglichkeiten, die der Bebauungsplan bietet, profitieren.

Die ausführliche Darstellung der Auswertung der eingegangenen Anregungen ist der Abwägungstabelle zu entnehmen.

## **Fazit**

Grundsätzlich führt das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen nicht zu Änderungen des Planungszieles des Bebauungsplanes 10-45. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange werden in die Begründung aufgenommen.

Ausgehend von den im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Belangen und Hinweise wurden keine Aufgabenbereiche eines Trägers öffentlicher Belange erstmalig oder stärker als bisher berührt und somit ist keine nochmalige Trägerbeteiligung durchzuführen.

Auf der Grundlage der Auswertung der Beteiligung der Behörden ist der Entwurf des Bebauungsplanes zu erarbeiten und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB durchzuführen.

## **5. Änderung der Planungsziele/BA-Beschluss zur Präzisierung der Planungsinhalte 2014**

Am 03.06.2014 erfolgte mit BA-Beschluss Nr. 0775/IV die Änderung des Planungszieles dahingehend, dass der zur Versorgung des Sozialraumes Hellersdorf Nord erforderliche Kitastandort planungsrechtlich im Plangebiet des angrenzenden Bebauungsplanes 10-45 auf dem Grundstück Havelländer Ring 46-60 im Zusammenhang mit weiteren Gemeinbedarfsflächen (Turnhalle mit Sportfreiflächen, Modularer Schulerfüllungsbau zur Pustebume Grundschule) gesichert werden soll.

Das Bezirksamt beschließt:

1. den Erhalt und die Entwicklung der Pustebume Grundschule zu einer fünfzügigen Schule mit höchster Priorität,
2. das Grundstück Havelländer Ring 60 für die Entwicklung einer Filiale für die Pustebume-Grundschule einschließlich Errichtung von gedeckten und ungedeckten Sportanlagen zu nutzen,
3. die Pustebume-Grundschule durch Module mit 24 Unterrichtsräumen am Havelländer Ring 60 zu erweitern,
4. die Beauftragung eines Gutachtens zur Prüfung von Sanierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen am Standort der Pustebume-Grundschule, Kastanienallee 118 im Kalenderjahr 2014,
5. das Planungsziel einer Gemeinbedarfsfläche „Kita“ im Bebauungsplan 10-44 in Wohnbaufläche zu ändern und diese auf dem Grundstück Havelländer Ring 60 vorzusehen und
6. einer Konzeptvergabe von Potenzialflächen für den Wohnungsbau durch den Liegenschaftsfonds zuzustimmen.

Die wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes 10-45 ist die planungsrechtliche Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des historischen Gutsbereiches Hellersdorf, insbesondere unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange und der identitätsstiftenden Bedeutung für die Großsiedlung Hellersdorf.

Im Gegensatz dazu soll mit dem Bebauungsplan 10-44 eine bisher im wesentlichen brachliegenden Fläche städtebaulich geordnet werden.

Beide Bebauungspläne liegen zentral in der Großsiedlung Hellersdorf, insbesondere der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-45, welcher unmittelbar an das Stadtteilzentrum „Helle Mitte“ angrenzt.

Beide Bereiche gehören zu den zehn ausgewählten Standorten, die im Rahmen des bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2020 hinsichtlich der Entwicklung von Wohnraumpotentialen untersucht wurden, insbesondere unter dem Gesichtspunkt auch qualitativ für den Bezirk stabilisierende zusätzliche Wohnungsangebote zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der sich vollziehenden aktuellen Einwohnerentwicklung im Bezirk und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich für einzelne Teilbereiche dieser Bebauungspläne Änderungen der Zielstellungen ergeben:

### **1. Standort Pustebume Grundschule Kastanienallee 118**

Auf Grund der bereits kurzfristig zu erwartenden Schülerzahlen ist der Betrieb der Pustebume Grundschule am Standort Kastanienallee und die Erweiterung des Schulstandortes auf dem Grundstück Havelländer Ring 60 zu einer fünfzügigen Grundschule von höchster Priorität. Die Dringlichkeit wird durch die Ergebnisse des Monitoring Soziale Stadt Stadtentwicklung Berlin 2013 nochmals untersetzt. Auch wenn sich die Pustebume

Grundschule entsprechend den Ergebnissen des Monitoring Soziale Stadt befindet nicht direkt innerhalb der Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf, versorgt sie auf Grund ihrer Lage Schüler aus den angrenzenden Gebieten mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf. Beide Gebiete, die Alte Hellersdorfer Straße und die Hellersdorfer Promenade weisen einen sehr niedrigen Statusindex auf. Für das Gebiet Hellersdorfer Promenade zeigt das Monitoring Soziale Stadt darüber hinaus einen negativen Dynamikindex auf.

Der gegenwärtige bauliche Zustand des vorhandenen Schulgebäudes erfordert dringend Maßnahmen der Sanierung zur Weiterführung eines sicheren Schulbetriebes am Standort. Darüber hinaus sind auf Grund der geplanten Kapazitätserweiterung auf 5 Züge zur Versorgung der ansteigenden Schülerzahlen die Voraussetzungen für einen funktionsgerechten Betrieb der Pustebume Grundschule zu schaffen. In einem Gutachten sind die neben zusätzlichen Unterrichtsräumen notwendigen baulichen Erweiterungs- bzw. Umstrukturierungsmaßnahmen zu ermitteln und bei der Planung zu berücksichtigen. Da der Zeitraum für eine Realisierung dieser Maßnahmen bis zum Jahr 2016 beendet sein sollte, ist durch den zuständigen Fachbereich die Beantragung von Gutachtermitteln bei der zuständigen Senatsverwaltung kurzfristig für das laufende Kalenderjahr erforderlich.

Für die Sanierung der Turnhalle sind für das Programmjahr 2014 (Haushaltsjahre 2014/15/16) durch die Senatsverwaltung 1,6 Millionen € aus dem Stadt Umbau in Aussicht gestellt. Die Sanierung ist im Sinne des durchgängigen funktionsgerechten Schulbetriebes dringend erforderlich.

Für die Kapazitätserweiterung ist eine Filiale auf dem gegenüberliegenden Grundstück Havelländer Ring 60 vorgesehen. Die unmittelbare Nachbarschaft zur Pustebume-Grundschule, zum Helleum und zum sozialen Stadtteilzentrum, sowie sich daraus ergebender Synergieeffekte bieten erhebliche Vorteile.

## 2. Standort Havelländer Ring 60

Auf Grund der aktuell absehbaren Entwicklung der Kinder im Grundschulalter im Stadtteil Hellersdorf-Nord

Zeitraum	Kinder 6 bis unter 12 Jahre	Zuwachs in 2 Jahren	Grundschulzüge rechnerisch	Grundschulkapazität (AV SEP)
2013	1895		13,2	11
2015	2218	323	15,4	11
2017	2534	316	17,6	
2019	2693	159	18,7	

beschließt der Bezirk auf dem Grundstück Havelländer Ring 60 im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-45 zwei Modulergänzungsbauten (MEB) mit insgesamt 24 Unterrichtsräumen einzuordnen..

Diese müssen (zumindest teilweise) vor Sanierung der Pustebume - Grundschule als Ausweichräume während der Bauphase bereitstehen.

Spätestens zum Schuljahr 2016/17 muss die 5-Zügigkeit der Pustebume-Grundschule gewährleistet sein.

Entsprechend der vorliegenden Studie der STERN, die in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitet wurde, wird ersichtlich, dass dieser Standort gegenüber den leerstehenden Schulgebäuden auf den Grundstücken Havelländer Ring 32 bzw. 34 durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Pustebume - Grundschule und dem Helleum sowie den daraus resultierenden Synergieeffekten erhebliche Vorteile bietet. Diese Entscheidung wird auch vor dem Hintergrund getroffen, dass bei einer Sanierung leerstehender Gebäude möglicherweise auftretende Risiken nicht auszuschließen sind und eine zeitnahe Errichtung von zusätzlichen Unterrichtsräumen auf Grund des bestehenden kurzfristigen Bedarfes erforderlich ist.

## **Entwicklung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-45**

Der Bezirk befürwortet ein differenziertes Konzept für das Gut Hellersdorf, welches sowohl eine gewerbliche als auch eine Wohnnutzung vorsieht. Das Konzept soll sowohl eine Entwicklung des historischen Bereiches des Gutes unter Berücksichtigung der hier gewachsenen städtebaulichen Struktur gewährleisten als auch eine Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung des Leitbildes des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes vorsehen. Nach dem Leitbild des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes soll der Wohnungsneubau genutzt werden, um in den Teilräumen städtebauliche Verbesserungen zu erreichen und einen Beitrag zur sozialen und demografischen Mischung zu leisten. Dabei ist vorrangig der Grundsatz Qualität vor Quantität zu berücksichtigen.

Der Bezirk geht weiterhin davon aus, dass nur durch ein Konzept, welches auf Querfinanzierung der verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten setzt, die Fläche als Ganzes optimal und städtebaulich nachhaltig entwickelt werden kann. Der Bezirk befürwortet eine Konzeptvergabe des Grundstücks durch den Liegenschaftsfonds unter Gewährleistung der Sicherung der Realisierung der Erschließung und ggf. erforderlicher Folgeeinrichtungen.

## **6. Information zum städtebaulichen Vertrag**

Mit BA-Vorlage Nr. 0486/V wurde das Bezirksamt zum Verfahrensstand des Bebauungsplanverfahrens 10-45 und zum städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung informiert.

### **Gegenstand der Vorlage:**

Der Bebauungsplan 10-45 ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Anpassung der städtebaulichen Struktur an die Erfordernisse, insbesondere der Wirtschaft und des hohen Wohnraumbedarfs, zu gewährleisten.

Die zur Versorgung des Sozialraumes Hellersdorf-Nord erforderliche Kitastandort ist planungsrechtlich nunmehr im Plangebiet des Bebauungsplanes 10-45 auf dem Grundstück Havelländer Ring 46-60 im Zusammenhang mit weiteren Gemeinbedarfsflächen (Turnhalle mit Sportfreiflächen, Modularer Schulergänzungsbau zur Pustebume-Grundschule) gesichert werden soll.

Wie bereits mit der Informationsvorlage Nr. 0306/V vom 23.03.2018 für den Bebauungsplan 10-44 dargestellt, erforderten die im Laufe des Verfahrens zu berücksichtigenden neuen Rahmenbedingungen der aktuellen Bevölkerungsentwicklung im Land Berlin auf der Wohnbaupotenzialfläche des Plangebietes des Bebauungsplanes 10-45 eine Anpassung der Planungszielstellungen.

Der überwiegende Anteil des Planungsgebietes umfasst ehemals landeseigene Flächen im Eigentum der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), deren Übertragung durch Einbringung an die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft GESOBAU AG bereits erfolgte.

Mit dem Bebauungsplan 10-45 wird ein Beitrag zur Aktivierung von Wohnungsbau-potenzialen und zur Beschleunigung des Wohnungsbaus geleistet. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes erfolgt in Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNPs Berlin.

Die Struktur des Gutes und das historisch gewachsene Ensemble des Gutsbezirkes prägen den wesentlichen städtebaulichen Charakter des Gebietes. Das Gesamtensemble ist ein Ort der Identifikation mit der Geschichte und trägt wesentlich zur Ortsidentifikation der Einwohnerinnen und Einwohner bei. Diese Qualität macht den Gutsbezirk innerhalb der Großsiedlung zu einem besonders wertvollen Bereich.

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans 10-45 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen der Großsiedlung Hellersdorf,
- Sicherung von Gemeinbedarfsflächen für das bestehende Stadtteilzentrum, eine Jugendfreizeiteinrichtung sowie Kita-, Schul- und Sportflächen,
- Aktivierung von Potenzialflächen gemäß dem bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzept sowie der mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen abgeschlossenen Zielvereinbarung im Rahmen des Bündnisses für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018-2021,
- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche für die Skateranlage und öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung private Kleingärten zur Verknüpfung übergeordneter Grünverbindungen und Freiflächen,
- Sicherung von gewerblichen Nutzungen im historischen Gutsbereich,
- Sicherung erforderlicher öffentlicher Verkehrsflächen sowie eines öffentlichen Stadtplatzes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die Umsetzung des in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt durch die GESOBAU AG erstellten städtebaulichen Konzeptes.

Zur Schaffung der Voraussetzungen für die Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen unter Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung des Anteils förderfähigen Wohnraumes für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes. Ziel ist der Erhalt einer sozialen Durchmischung der Bevölkerung in der Großsiedlung. Dem Bedürfnis der Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung soll damit nachgekommen werden.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist weiterhin die Unterbringung des aus der Wohnnutzung resultierenden Stellplatzbedarfes vorrangig in Garagengebäuden geplant, um den individuellen Erschließungsverkehr im Quartier zu minimieren bzw. zu bündeln.

Im Rahmen des Wohnungsbauvorhabens von ca. 345 Wohnungen wird ein städtebaulicher Vertrag nach dem „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung“ abgeschlossen. Bestandteile des Vertrages sind u.a. die Kostenübernahme und Herrichtung von Folgemaßnahmen technischer und sozialer Infrastruktur im Rahmen der Angemessenheit durch den Projektträger.

Dies betrifft für den Bebauungsplan 10-45 insbesondere Vereinbarungen über die Kostenübernahme für Folgemaßnahmen im sozialen Infrastrukturbereich (Kita, Schule) für den Rahmen, der das zulässige Maß der baulichen Dichte nach § 34 BauGB durch Festsetzung des Bebauungsplanes überschreitet.

Gleichzeitig ergeben sich Fristen für das Land Berlin zur Herstellung der vorgesehenen Maßnahmen.

Ebenfalls werden im Vertrag die kostenfreie Übertragung von Flächen und die Herstellung von erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen vereinbart.

Außerdem wird die kostenfreie Übertragung von Flächen für eine öffentliche Grünfläche vereinbart.

Entsprechende Erschließungs- und Grundstücksübertragungsverträge werden hierzu ergänzend zum städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Die kostenfreie Übertragung gilt ebenso für die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtplatz“ als wesentliches städtebauliches Strukturelement. Hierzu werden ergänzend Vereinbarungen über anzustrebende Konzepte einer gemeinsamen Regenwasserbewirtschaftung für die von der GESOBAU AG zu erstellende Planstraße C und den Stadtplatz zeitnah getroffen.

Das Land Berlin verpflichtet sich gemäß Vertrag zur zeitnahen Herstellung (bis 2021) der Kita auf der dafür vorgesehenen Fläche am Havelländer Ring sowie zur Fertigstellung eines noch zu konkretisierenden Schulneubaus (Weißenfelser Straße 43/Naumburger Ring 1-5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-76) bis 2023/2024 bzw. der Erweiterung einer bestehenden Grundschule in der Bezirksregion Hellersdorf.

Der Entwurf des Bebauungsplans 10-45 wird mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen voraussichtlich im ersten Quartal 2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und gleichzeitig eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

## **VI. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

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

### Auslegungsvermerk

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 10-45 vom 28. Januar 2019 nach § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 18. Februar 2019 bis einschließlich 18. März 2019 öffentlich ausgelegen.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

.....  
Dreßler  
Fachbereichsleiterin Stadtplanung