

## **Begründung**

gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches

zum

## **Bebauungsplan 10-44**

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT.....	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	5
2.1 Stadträumliche Einbindung.....	5
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
2.3 Städtebauliche Situation und Bestand.....	5
2.4 Geltendes Planungsrecht .....	6
2.5 Verkehrserschließung.....	6
2.6 Technische Infrastruktur .....	6
2.7 Altlasten .....	7
3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	7
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	7
3.2 Flächennutzungsplan Berlin .....	7
3.3 Landschaftsprogramm (LaPro 94).....	7
3.4. Stadtentwicklungsplanungen.....	8
3.5. sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen .....	9
3.6 sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen.....	11
3.7 angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne .....	13
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....	14
<b>II. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>18</b>
1. EINLEITUNG.....	18
1.a Kurzdarstellung des Inhalte und der Ziele des Bebauungsplans .....	18
1.b Darstellung einschlägiger Fachgesetze.....	18
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	19
2.a Bestandsaufnahme .....	19
Schutzgut Mensch .....	19
Schutzgut Boden .....	24
Schutzgut Natur und Landschaft .....	25
Schutzgut Wasser .....	26
Schutzgut Klima.....	27
Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	28
Schutzgut Fläche.....	28
Schutzgut Kultur und Sachgüter.....	29
2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	29
2.c Geplante Maßnahmen .....	30
2.d Planungsalternativen .....	30
2.e Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Grund der Anfälligkeit der Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen.....	31
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	31
3.a Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	31
3.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	31
3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	32
<b>III. PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....</b>	<b>33</b>
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT .....	33
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	33
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	34
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	34
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	37
3.3 Bauweise .....	39
3.4 weitere Arten der Nutzung.....	41
3.5 Grünfestsetzungen .....	41
3.6 Sonstige Festsetzungen .....	42
3.7 Lärmschutz .....	43
3.8 Festsetzung zum geförderten Wohnraum .....	44
3.9 städtebaulicher Vertrag zum Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung.....	44
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....	45

<b>IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>48</b>
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN.....	48
2. AUSWIRKUNGEN AUF WOHNFOLGEEINRICHTUNGEN.....	49
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT.....	49
<b>V. VERFAHREN.....</b>	<b>50</b>
1. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB .....	50
2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	50
3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB UND §	
4 ABS. 1 BAUGB.....	50
3.1 <i>Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs.</i>	
<i>1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB .....</i>	<i>51</i>
4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB.....	51
4.1 <i>Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren .....</i>	<i>51</i>
5. PRÄZISIERUNG DER PLANUNGSZIELE .....	52
<b>V. RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>53</b>
<b>ANHANG.....</b>	<b>54</b>
<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN 10-44.....</b>	<b>54</b>

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

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

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

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

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

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

Durch den Bebauungsplan sind außerdem die langfristigen öffentlichen Bedarfe planungsrechtlich zu sichern, hier der Sporthallenstandort mit Sportfreifläche Neuruppiner Straße 21.

Durch die Bauleitplanung für diesen Bereich des Stadtumbaugebietes "Alte Hellersdorfer Straße" sollen die Anforderungen an die Aufwertung der öffentlich wirksamen Flächen im Zusammenhang mit der Bedeutung dieses ursprünglichen für die Großsiedlung städtebaulich typischen „Infrastrukturbandes“ durch den langfristig als Gemeinbedarf zu sichernden Standort der Freizeitsportanlage sowie durch Flächen als überörtliche Grünverbindung erfüllt werden. Innerhalb des Planungsgebietes sind hier Wegebeziehungen als städtebaulich wirksame Grünverbindungen mit einer Aufenthaltsqualität in Bezug auf wohnungsnaher Grünflächen sowohl zwischen dem Wuhletal und der Hönower Weiherkette als auch in Nord Süd Richtung von der Landsberger Chaussee über das Gut Hellersdorf bis in den Ortsteil Kaulsdorf (Siedlungsgebiet) des Bezirks Marzahn-Hellersdorf in den Zielstellungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplanverfahren ist außerdem die Umsetzung des Zentrenkonzeptes innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf planungsrechtlich zu gewährleisten.

Ziel ist es, durch die Bauleitplanung städtebauliche Missstände auszuschließen, diesen entgegen zu wirken und langfristig bodenrechtliche Spannungen auszuschließen. Eine derartige planerische Steuerung ist auf der Grundlage des § 34 (1) BauGB nicht möglich.

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### *2.1 Stadträumliche Einbindung*

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf, einem bedeutenden Wohnstandort am nordöstlichen Stadtrand Berlins.

Der Großsiedlung Hellersdorf liegt ein homogenes Strukturkonzept zugrunde. Den sieben Wohngebieten der Großsiedlung sind eindeutige Zentren, die die Nahversorgung der angrenzenden Wohnquartiere gewährleisten und die durch ihre besondere städtebauliche Situation identitätsbildend sind, zugeordnet. Eine wesentliche Gliederung zwischen den einzelnen Wohngebieten wird nach wie vor durch die „grünen Infrastrukturbänder“, die vielfach durch die solitären Baukörper und die erforderlichen öffentlichen Grünflächen geprägt sind, erzielt.

Die gute verkehrliche Erschließung auch durch den ÖPNV und Anbindungsmöglichkeit durch S- und U-Bahn an das Stadtzentrum, die ursprünglich der Planung zugrunde liegende städtebauliche Gliederung in Wohngebiete und gleichmäßig verteilte Nahversorgungsbereiche sowie öffentliche und private Grünräume sind auch zum heutigen Zeitpunkt in der Großsiedlung ablesbar und stellen ein Qualitätsmerkmal dar, welches dem Anspruch im Sinne des „Wohnens im Grünen am Rande der Stadt“ entspricht.

### *2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse*

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

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

#### Eigentumsverhältnisse

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

### *2.3 Städtebauliche Situation und Bestand*

#### Realnutzung

Im Bereich südlich der Zossener Straße stellt sich eine zusammenhängende Grundstücksfläche als unbebaute Freifläche dar, die ablesbar fußläufig überquert wird. Auf der westlichen Teilfläche erfolgte die Errichtung einer temporären Einrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen. Südlich daran anschließend befinden sich im Planungsgebiet zwei Schulstandorte, deren ursprüngliche Nutzung bereits aufgegeben

wurde. Auf dem Grundstück Havelländer Ring 42 wird das ehemalige Gaststättengebäude gegenwärtig von einer kirchlichen Einrichtung als Gemeindehaus genutzt. Zwischen dieser Nutzung und der an den Geltungsbereich abgrenzenden kleingärtnerisch genutzten Fläche ist das Grundstück Havelländer Ring 42, 44 zum Wohnen genutzt. Die Sporthalle Havelländer Ring 32A ist zurückgebaut worden.

Die Sporthalle Neuruppiner Str. 21 wurde saniert und wird durch Sportvereine genutzt.

Das Grundstück Havelländer Ring 2 wird als Paketservice genutzt.

#### *2.4 Geltendes Planungsrecht*

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gegenwärtig planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Maßgeblich für die Beurteilung ist die vorhandene fünf- und sechsgeschossige Bebauung südlich der Zossener Straße.

#### *2.5 Verkehrserschließung*

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Die Zossener Straße stellt hierbei eine Ergänzungsstraße zum übergeordneten Straßennetz dar. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht mit Straßenbahnverbindungen innerhalb des Bezirkes und in das Stadtzentrum. Durch bestehende Buslinien ist der Anschluss Richtung Marzahn, Hohenschönhausen, Kaulsdorf und Mahlsdorf sowie der Anschluss an die jeweiligen S-Bahnlinien 5, 7 und 75 gegeben. Ebenfalls über die Straßenbahnlinie (Zossener Straße) ist das Planungsgebiet an die U-Bahnlinie 5 Richtung Hönow und Alexanderplatz angebunden.

#### *2.6 Technische Infrastruktur*

Das Planungsgebiet ist mit Fernwärmeanlagen erschlossen.

Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit innerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung. Die Regenwasserableitung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der von Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) vorgegebenen Einleitbeschränkungen. Die Löschwasserversorgung als Grundschutz gilt für das Planungsgebiet als gesichert. Das bereits vorhandene Netz der Wasserversorgungsanlagen steht im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Möglichkeit der Einordnung ggf. erforderlicher zusätzlicher Anlagen zur Löschwasserentnahme ist sowohl innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzenden Bereiche als auch auf privaten Grundstücksflächen möglich. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen gesichert. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. Darstellung von Löschwasserentnahmestellen) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes.

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

## 2.7 Altlasten

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

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

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

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

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

### 3.2 Flächennutzungsplan Berlin

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) weist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche W2 mit einer oberen Grenze der GFZ von 1,5 aus. Die Dichtestufen sind entsprechend AV FNP grundsätzlich als Orientierungswerte für Obergrenzen zu betrachten, um den gewünschten Strukturtyp entwickeln zu können. Überschreitungen, die sich aus der internen städtebaulichen Gliederung ergeben bleiben davon unberührt soweit das der Wohnbaufläche zugeordnete Nutzungsmaß insgesamt gewahrt bleibt.

### 3.3 Landschaftsprogramm (LaPro 94)

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.

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

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

Der Teil Landschaftsbild stellt den Bereich der Großsiedlung als Entwicklungsraum des städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen dar. Für diesen Bereich der Großsiedlung wird auf die Möglichkeit der Quartiersbildung durch die Entwicklung raumbildender Vegetationsstrukturen (z.B. Stadtplätze mit Leitbaumarten, begrünte Straßenräume) hingewiesen. Als Maßnahme im Sinne der Wohnumfeldverbesserung wird auf das Ziel verwiesen, dabei besondere Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge zu berücksichtigen. Ein Teilbereich ist als Stadtbrache dargestellt, wobei auf eine mögliche Nutzungsänderung gemäß FNP hingewiesen wird.

Im Teilplan Biotop- und Artenschutz liegt das Planungsgebiet innerhalb des städtischen Übergangsbereiches mit Mischnutzungen, es wird auf das Entwicklungsziel der Verbesserung der Biotopqualität der Großsiedlungen hingewiesen.

Der Teilplan Natur/Umweltschutz weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Vorseorgegebiet Klima befindet. Dies erfolgte auf Grund der Darstellung dieses Bereiches der Großsiedlung als Siedlungsraum mit bioklimatischer Belastung entsprechend StEP Klima. Der Bereich der Stadtbrache wird auch in diesem Teilplan als Grünfläche dargestellt mit dem Hinweis der möglichen Nutzungsänderung gemäß Ziel FNP. Für die Fläche des Plangebietes als Fläche ehemaliger Rieselfeldgebiete benennt der Plan für geplante Nutzungen als Anforderungen, die Auswirkungen in Bezug auf den Grundwasserhaushalt zu berücksichtigen.

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

### *3.4. Stadtentwicklungsplanungen*

#### StEP Wohnen

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

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

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

#### StEP Klima

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

Der StEP Klima definiert in mehreren Handlungsfeldern eine abgestufte, räumlich differenzierte Kulisse für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Berlin:

- Bioklima im Siedlungsraum,
- Grün- und Freiflächen,
- Gewässerqualität und Starkregen,
- Klimaschutz.

Ziel ist eine Ausweitung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung.

Die Schwerpunkte für das Plangebiet werden in der Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie der Schaffung begrünter Straßenräume liegen.

#### StEP Verkehr

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

#### StEP Zentren 3

Vorrangiges Ziel dieses Planes besteht in der Erhaltung und Stärkung der städtischen Zentren sowie in der flächendeckenden und wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet. Ein dichtes Netz an Nahversorgungsstandorten in allen Ortsteilen bleibt unter dem Aspekt der älter werdenden Bevölkerung eine wichtige stadtplanerische Aufgabe. Im StEP Zentren 3 werden 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.

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

#### Lärmaktionsplan 2013-2018

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

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

#### Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ wurde als Leitlinie der Berliner Verwaltung am 28. August 2014 vom damaligen Stadtentwicklungssenator Michael Müller unterzeichnet und am 14. April 2015 überarbeitet. Am 16. Juni 2015 wurde die Leitlinie mit Senatsbeschluss Nr. S-367/2015 als verbindliche zu berücksichtigende Planung beschlossen. Es handelt sich um Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge, die angewendet werden, wenn für ein

Wohnungsbauprojekt ein Bebauungsplan wesentlich geändert oder neu aufgestellt werden muss. Im Einzelnen muss der Projektträger sämtliche dem Land Berlin entstehenden Aufwendungen übernehmen und Maßnahmen treffen, die Folge oder Voraussetzungen des geplanten Projekts sind. Der jeweilige Umfang ergibt sich aus den Erfordernissen des Einzelfalls. Sämtliche vom Projektträger zu übernehmenden Kosten müssen Maßnahmen betreffen, die dem geplanten Projekt konkret zuzuordnen sind.

Zu den Regelungen gehören:

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

Die Vorhabenträgerin hat sich 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 10-44 durchzuführen. Die entsprechenden Regelungen zu mietpreis- und belegungsgebunden zu errichtenden Wohneinheiten werden Inhalt des Durchführungsvertrags (siehe III./3.9.). Aufgrund des Zeitpunktes der vorliegenden Grundzustimmung kommt hier für den Abschluss des städtebaulichen Vertrages die Übergangsregelung bis zum 31.07.2018 zur Anwendung, die für Projekte der Errichtung von förderfähigem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen eine Quote von 25 % der Wohneinheiten vorsieht.

### 3.6 sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

#### Bezirksamtsvorlage

Die Informationsvorlage Nr. 903/II des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf vom 16.03.2004 zum weiteren Umgang mit „Infrastrukturbändern“ in der Großsiedlung Hellersdorf favorisierte den langfristigen Erhalt des grünen Charakters dieser Bänder z.B. durch Zwischennutzungen. Ein Regelungsbedarf für diese Bereiche über Bebauungsplanverfahren wurde in Bezug auf die Ausweisung von Wohnbauflächen gesehen.

#### Städtebauliche Rahmenplanung Großsiedlung Hellersdorf (Stadtbüro Hunger 1994)

In der Vorzugsvariante der städtebaulichen Entwicklung dieser Planungsebene als „grüne Stadt“ stand das Entwicklungsziel das „Wohnen im Grünen direkt an der freien Landschaft“ zu sichern. Der überwiegende Bereich des Planungsgebietes als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil dargestellt.

Die als grüne „Infrastrukturbänder“ ausgebildeten Flächen sind Bestandteil des wohnungsnahen Grüns. Innerhalb des Planungsgebietes sind Grünverbindungen in Form überquartierlicher Wegeverbindungen, insbesondere zwischen Wuhletal und Weiherkette als auch zum Brandenburger Landschaftsraum in Richtung Eiche, vorgesehen. Ziel war die Ausweisung naturnaher Wegebeziehungen in die Landschaft von der Großsiedlung aus.

#### Untersuchungen zum Planungsgebiet im Rahmen Stadtumbau Ost

- Von der Wohnungsgesellschaft Stadt und Land wurde ein Werkstattverfahren im Zeitraum Januar - März 2004 zur Untersuchung wohnungswirtschaftlicher, städtebaulicher, und landschaftsarchitektonischer Rahmenbedingungen im Stadtumbaugebiet organisiert.
- Im Workshop „Alte Hellersdorfer Straße“ im Dezember 2004 (LHASA-Projekt) wurde als Ziel die Entwicklung einer neuen weitreichenden Grünvernetzung durch das „Grüne Band“ von der Landsberger Chaussee über Brachfläche Zossener Str. bis zum Gut Hellersdorf formuliert, welches sich als durchgrüntes „Infrastrukturband“ zwischen den Quartieren „Gelbes Viertel“ und „Kastanienallee“ bis zum Siedlungsgebiet Kaulsdorf erstreckt.

Dem liegt eine gutachterliche Stellungnahme zur Landschaftsarchitektur, Heidrun Günther aus dem Dezember 2004 zugrunde, die auf die Funktion der grünen Bänder als Flächen hinweist, die Bewegungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen darstellen und die gleichzeitig der diffusen strukturellen Situation um das Gut Hellersdorf einen neuen Halt geben können.

#### Städtebauliche Studie des Stadtbüros Hunger im Zeitraum 2005-2006

Im Ergebnis sieht diese Studie für den Geltungsbereich den Erhalt der zwei Turnhallen sowie des Schulgebäudes Havelländer Ring 32 als Nutzung Haus des Sportes vor. Darüber hinaus wurde das Erfordernis der Sicherung einer Vorhaltefläche für einen Kitastandort aufgenommen und hierfür in Zusammenhang mit einem Stadtplatz das Grundstück Havelländer Ring 34 vorgeschlagen. Erhalt des Charakters „Grünes Band“ ist nur möglich, wenn mit Baustruktur (offene Bauweise, Durchgrünung) Bezug genommen wird. Wichtige Fußwegeverbindungen sind in Ost-Westrichtung und in Nord-Südrichtung bis zum Gut Hellersdorf zu sichern.

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

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

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept INSEK 2011/2012

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

### Zentrenkonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-44 liegt entsprechend dem bezirklichen Zentrenkonzept nicht in einem definierten zentralen Versorgungsbereich. Es befindet sich jedoch in der nahen Umgebung eines solchen, nämlich in der Umgebung des Nahversorgungszentrums Alte Hellersdorfer Straße. Das Stadtteilzentrum Helle Mitte und der etablierte Nahversorgungsstandort Gothaer Straße liegen zudem im Einzugsbereich des südlichen Plangebietes.

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.

Außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche soll zentrenrelevanter Einzelhandel gar nicht zulässig sein. Nahversorgungseinrichtungen als Unterkategorie des zentrenrelevanten Einzelhandels sollen daher nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nahversorgungseinrichtungen wurde im Rahmen des bezirklichen Zentrenkonzeptes ein Prüfbogen entwickelt, der für eine geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung zur Anwendung kommt. Bei Anwendung dieses Prüfbogens ergibt sich, dass einer Ausnahme von Nahversorgungseinrichtungen im Plangebiet entgegensteht, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Nahversorgungszentrum Alte Hellersdorfer Straße befindet (weniger als 500 m). Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich zudem im Einzugsbereich des Stadtteilzentrums Helle Mitte. Daraus ergibt sich auch eine klare Unzulässigkeit aller zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe einschließlich von Nahversorgungseinrichtungen.

Ziel dieser Regelung ist, größere Einkaufseinrichtungen der Nahversorgung als Magnetbetriebe in die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und nicht die zent-

ralen 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 Marzahn-Hellersdorf 2020/30

Mit diesem Konzept ergänzt der Bezirk auf bezirklicher Ebene den übergeordneten StEP Wohnen 2025 indem er auf der Grundlage aktueller Entwicklungen einen Orientierungsrahmen für die Wohnungsentwicklung im Bezirk bis 2020 bietet.

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

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

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

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

#### **10-43**

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

#### **10-28**

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

#### **10-45**

Es ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und unter Wahrung der vorhandenen historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen zu sichern. Es sollen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet und Flächen für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden.

Neben der Sicherung von Grünverbindungen in Nord-Süd-Richtung von der KGA Alt-Hellersdorf über das Gut Hellersdorf und zum Landschaftsraum der Wuhle ist die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlagen Alt-Hellersdorf und Storchennest Ziel des Bebauungsplanes. Des Weiteren erfolgt die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des Gutes über die Kastanienallee und erforderlicher Gemeinbedarfsflächen.

Die städtebaulichen Konzepte der Bebauungspläne 10-44 und 10-45 sind aufeinander abgestimmt.

### **10-82 G**

Das Plangebiet wird derzeit noch von dem 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 10-44, werden beim nächsten Verfahrensschritt für den Bebauungsplan 10-82 G aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Inhalte zur Steuerung des Einzelhandels sind deswegen in den Bebauungsplan 10-44 aufzunehmen.

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

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

Aufbauend auf dem Ziel der Rahmenplanung sollte auch langfristig die städtebauliche Struktur der Großsiedlung Hellersdorf im Grundsatz beibehalten werden. Als stabile Elemente des Leitbildes zur Gliederung der Großsiedlung lag das Ziel in der Weiterentwicklung der Großsiedlung unter Berücksichtigung des vorhandenen Verkehrs- und Freiraumsystems sowie die Zentrenhierarchie.

Charakteristisch für die Großsiedlung Hellersdorf ist die noch ablesbare städtebauliche Gliederung der Wohnbauflächen durch „Infrastrukturbänder“, die eine konzentrierte Anordnung von Gemeinbedarfsflächen beinhalten. Innerhalb des öffentlichen Raumes stellten diese Flächen durch die Bündelung von öffentlichen Bedarfen (Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche), resultierend aus der Wohnfunktion, ein wesentliches Kriterium der Wohn- und Aufenthaltsqualität dar. Die „Infrastrukturbänder“ sind durch Einzelbaukörper geprägt. Sie unterscheiden sich somit auf Grund ihrer Funktion auch eindeutig in den städtebaulichen Strukturen von den angrenzenden Wohngebieten, die im Wesentlichen durch die mehrgeschossigen

Wohngebäude in geschlossener Bauweise und große zusammenhängende Blockinnenbereiche geprägt sind.

Die zu Beginn des Verfahrens unter diesen Gesichtspunkten aufgestellten städtebaulichen Ziele innerhalb des gliedernden Bandes, nämlich die Initiierung neuer Bebauungsstrukturen („Vielfalt“) und neuer Wohnformen in der Großsiedlung („Qualität statt Quantität“) zur Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung wurde im Laufe des Verfahrens den neuen Rahmenbedingungen zur „Nutzbarmachung“ von Wohnungsbaupotenzialflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes angepasst. Die beabsichtigte Priorität auf Festsetzungen zum Erhalt der städtebaulich gliedernden Wirksamkeit der ehemals prägenden „Infrastrukturbänder“ durch die Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur wurde nicht aufrechterhalten (s. Pkt. 4. Abwägung) und damit die einheitliche Umsetzung der gliedernden Bänder weit über die Grenzen des Bebauungsplanes 10-44 hinaus aufgegeben.

Die ursprünglich angestrebte Gleichartigkeit (GRZ, GFZ, abweichende Bauweise) innerhalb des gliedernden Bandes soll nach Prüfung und unter Berücksichtigung des dringenden Wohnraumbedarfes in Berlin durch eine quartiersbezogene Andersartigkeit in der Architektur ersetzt werden. Diese neue Leitidee lässt Raum, auf die aktuellen Erfordernisse zu reagieren und gleichzeitig konkreter auf die jeweilige Umgebungssituation abzustellen.

Dies führt im Ergebnis für den Bebauungsplan 10-44 dazu, die ursprünglich vorgesehene Geschossigkeit für die überwiegenden Bereiche des Plangebietes von drei auf fünf Vollgeschosse zu erhöhen und die Beschränkung der Gebäudelängen von 30 m aufzugeben.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Schulstandorte, die bereits in ihrer Nutzung aufgegeben sind und deren Grundstücksflächen bereits an die GESOBAU AG übertragen wurden. Die Turnhalle Havelländer Ring 32 wurde bereits mit Mitteln des Stadtumbau Ost zurückgebaut. Eine Sanierung und Wiederherstellung der Schulnutzung an diesem Standort wurde aus wirtschaftlichen Betrachtungen und unter Berücksichtigung der langfristigen Schulnetzplanung im Bezirk zur Sicherung der bedarfsgerechten Versorgung innerhalb von Einzugsbereichen nicht als Planziel formuliert. Somit stellen die ehemaligen Gemeinbedarfsflächen zweier Schulstandorte innerhalb des Plangebietes zusätzlich zu den seit Entstehung der Großsiedlung brachliegenden Flächen südlich der Zossener Straße Potenzialflächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb der Großsiedlung dar. Durch die GESOBAU AG ist der Erwerb der Flächen erfolgt und die Entwicklung der gesamten landeseigenen Potenzialflächen beabsichtigt.

Der aus den Wohnungspotentialen resultierende Grundschulbedarf ist anteilig in den vorhandenen Grundschulen Beatrix-Potter Grundschule, Pusteblume Grundschule, Bücherwurm-Schule, Mozart-Schule zu decken. Darüber hinaus ist zur Deckung des Grundschulbedarfes auch unter Berücksichtigung der gesamten Wohnbauflächen der Bezirksregion der Neubau einer zusätzlichen Grundschule Weißenfelser Str. 43/Naumburger Ring 1-5 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-76 erforderlich. Das schafft die Voraussetzung für eine Versorgung der Schüler des Plangebietes im Einzugsbereich am Standort der Pusteblume Grundschule Neben dem zu erhaltenden Turnhallenstandort mit Sportfreifläche, der für die Freizeitnutzung benötigt wird, war zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens die Sicherung einer Vorhaltefläche für einen Kitastandort beabsichtigt. Mit Bezirksamtsbe-

schluss Nr. 0775/IV vom 03.06.2014 erfolgte eine Präzisierung der Planungsziele im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplanverfahren 10-45 zum Gut Hellersdorf. Beabsichtigt ist nunmehr auf den Grundstücken Havelländer Ring 46-60 im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes 10-45 eine Gemeinbedarfsfläche festzusetzen. Diese Fläche wird bereits durch Modulergänzungsbauten als Filiale zur Pustebume Grundschule genutzt und kommt somit dem bereits kurzfristigen Versorgungsbedarf an Grundschulplätzen im Stadtteil Hellersdorf-Nord nach. In diesem Zusammenhang wurde beschlossen den für eine langfristige Versorgung des Bereiches Hellersdorf-Nord mit Kitaplätzen erforderlichen Standort vom Plangebiet des Bebauungsplans 10-44 (Teilfläche des Grundstücks Havelländer Ring 34) auf den als Gemeinbedarfsfläche festzusetzenden Bereich des Havelländer Ring 46-60 im Plangebiet des Bebauungsplanes 10-45 zu verlagern.

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

- 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 innerhalb der Verknüpfung der übergeordneten Grünverbindungen übernehmen.

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

In der Großsiedlung sind den Wohngebieten schon in der ursprünglichen städtebaulichen Struktur eindeutige Zentren zugeordnet, die die Nahversorgung der angrenzenden Wohnquartiere gewährleisten. Ein solches Nahversorgungszentrum liegt in der Alten Hellersdorfer Straße/Ecke Zossener Straße mit einem zu schützenden zentralen Versorgungsbereich nach dem bezirklichen Zentrenkonzept.

Unter Berücksichtigung der angenommenen Kaufkraftentwicklung würde es durch die Erweiterung von Verkaufsraumflächen im Einzugsbereich von zentralen Versorgungsbereichen wie dem Nahversorgungszentrum Alte Hellersdorfer Straße zu

einem Verdrängungsprozess bzw. Einschränkung der Vielfalt von Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen kommen. Dies würde zur Schwächung der Zentrumsfunktion beitragen und könnte zu städtebaulichen Missständen führen. Damit wäre gleichzeitig die Wohn- und Lebensqualität innerhalb der Großsiedlung beeinträchtigt. Daraus schlussfolgernd ist beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsflächen auszuschließen und somit die Voraussetzungen zur langfristigen Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Zentrenstruktur als ein Beitrag zum Erhalt der Wohn- und Lebensqualität innerhalb der Großsiedlung zu schaffen.

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

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

Planungsziel ist die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet für den überwiegenden Bereich des Planungsgebietes, wobei das zu Beginn des Verfahrens beabsichtigte Planungsziel der Festsetzung einer kleinteiligen städtebaulichen Struktur unter Berücksichtigung der Priorität der Entwicklung von Wohnungsbau-potenzialflächen geändert wurde. Das Planungsziel besteht nunmehr in der Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung dieser Potenzialflächen in Fortsetzung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen des Geschosswohnungsbaus der Großsiedlung Hellersdorf. Die Sicherung von Gemeinbedarfsfläche (Freizeitsportanlage) sowie der öffentlichen Grünfläche dienen dem Erhalt der Wohnqualität.

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

#### 1.b Darstellung einschlägiger Fachgesetze

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

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

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

Die geplanten Festsetzungen für die Bebauung der brachliegenden Flächen innerhalb des Planungsgebietes erfolgen unter Berücksichtigung des Erhalts der Funktionsfähigkeit des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Klimas. Insbesondere werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der Bebauung getroffen.

Für das Planungsgebiet liegen keine Aussagen zu Schutzgebietsausweisungen vor.

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

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

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

Auch für den östlichen Teilbereich bestand aus naturschutzfachlicher Sicht nach nochmaliger Prüfung kein floristischer bzw. faunistischer Untersuchungsbedarf entsprechend der gutachterlichen Aussage des Fachamtes von August 2016. Die

zwischenzeitlich aufgewachsenen Gebüsche befinden sich vorwiegend am südlichen Rand der Brachfläche und bieten den gebüschbrütenden Vogelarten u.a. auf Grund von Querungen des Gebietes durch Fußgängerinnen und Fußgänger und Hundeauslauf nur eingeschränkt Nistmöglichkeiten. Damit werden bestehende Populationen in ihrem Bestand nicht gefährdet.

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

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

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

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen und Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Durch die geplanten Festsetzungen werden solche Umwelteinwirkungen nicht erzeugt. Allerdings sind auf Grund der vorhandenen Straße Lärmeinwirkungen auf die geplante Nutzung zu erwarten. Auf Grund der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch Verkehrslärm der Zossener Straße ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Lärmaktionsplan für Berlin) zu berücksichtigen. Die allgemeinen Anforderungen zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch entsprechende textlicher Festsetzungen für die Bereiche entlang der Zossener Straße gewahrt, so dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden können.

## *2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen*

### *2.a Bestandsaufnahme*

#### Schutzgut Mensch

Die unbebaute Fläche südlich der Zossener Straße stellt sich als Brache dar. Die westliche Fläche ist durch eine kurzzeitige Wohneinrichtung „Tempohome für Flüchtlinge“ genutzt. Die vorhandenen fußläufigen Überquerungen zeichnen sich durch mehrere „Trampelpfade“ ab.

Mit der Umweltprüfung im Bebauungsplanverfahren soll gewährleistet werden, dass Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen bei Umsetzung der Planung geschützt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Rahmenbedingungen für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Bereiches der Großsiedlung Hellersdorf als ein Wohngebiet hoher Wohnqualität gesichert werden. Insbesondere soll durch die Sicherung der städtebaulichen Strukturen, die hohe Wohnqualität und Attraktivität durch die Vielfalt der möglichen Wohnformen dieses Bereichs innerhalb der Großsiedlung erhalten und weiterentwickelt werden.

Städtebauliche Festsetzungen, wie Festsetzung von Baufenstern und Beschränkung von Nutzungsarten in ihrer Zulässigkeit sowie differenzierte Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung gewährleisten langfristig, unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, den Erhalt der vorhandenen Wohnqualität innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf.

Diese Qualität der Großsiedlung besteht im Besonderen neben den prägenden Blockinnenbereichen und der Vernetzung der Wohnquartiere über grüne Wegeverbindungen untereinander, kurze Wege zu Infrastruktureinrichtungen der Nahversorgung sowie einem gut ausgebauten Netz an Verkehrsanbindungen.

## Lärm

Der Schutz vor Lärmimmissionen ist eine der vorrangigen Aufgaben zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Unmittelbar westlich, südlich und östlich befinden sich Wohnbauflächen im Bestand. Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die angrenzende schutzbedürftige Nutzung erzeugt. Durch das Ziel des Bebauungsplanes, der Festsetzung von Wohnbauflächen, ist eine Zunahme der Verkehrslärmbelastung gegenüber der bestehenden Situation nicht wesentlich zu erwarten. Diese Aussage wurde auch bestätigt durch Aussagen einer schalltechnischen Untersuchung des ALB Akustiklabors Berlin vom 08.11.2017 im Auftrag der GESOBAU AG.

Der Bebauungsplan geht von der Zulässigkeit eines sechsgeschossigen Garagengebäudes in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Eigentümers GESOBAU AG aus. Es waren die aus der Nutzung dieser Einrichtung zu erwartenden Lärmauswirkungen auf die geplanten angrenzenden Wohngebiete WA1 und WA2 im Bebauungsplan zu prüfen. Die Grundlage für die Beurteilung entstehender Schallimmissionen durch die Nutzung des Garagengebäudes bildet die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm). Zu betrachten ist hier insbesondere die ungünstigste Nachtstunde, für die sowohl die Beurteilungspegel als auch kurzzeitige Geräuschspitzen (sog Maximalpegel) durch z.B. Türenschnellen ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten (IRW) zu vergleichen sind. Diese betragen im Allgemeinen Wohngebiet 40 dB(A) und für den Maximalpegel 60 dB(A). Da lt. Konzept vom Projektträger die Einordnung von ca. 480 Stellplätzen vorgesehen ist, wurden gem. Stellungnahme des ALB Akustiklabors Berlin bereits auf Grund vergleichbarer Stellplatzfrequentierungen Überschreitungen der IRW vermutet. Auch wenn der durch eine Nutzung des Garagengebäudes entstehende Lärmkonflikt durch rechnerische Nachweise und konkret zu benennende Lärminderungsmaßnahmen am Gebäude im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden könnte, war im Bebauungsplan die Erforderlichkeit von Festsetzungen zum Lärmschutz zu prüfen. Die Festsetzung der Baugrenzen im Abstand zur Fläche des Garagengebäudes sichert planungsrechtlich den Abstand der Wohnnutzung auch zu den Straßenbegrenzungslinien und berücksichtigt den Aspekt der Wohnruhe. Damit wird die städtebaulich gewünschte Umsetzbarkeit des Konzeptes der GESOBAU AG sichergestellt und gleichzeitig eine nachbarschützende Wirkung gesichert.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, die direkt bei der Planung der Garagengebäude zu berücksichtigen sind und somit einer prognostizierten Lärmbelastung entgegenwirken. Das erfolgte auch unter Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung des ALB Akustiklabors Berlin vom 19.02.2018 in Bezug auf die Festsetzung der Fläche für Garagengebäude.

Textliche Festsetzung Nr.13:

- *Zum Schutz vor Lärm muss vor der östlichen und südlichen Seite der innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga 6 möglichen Garage eine Vorhangfassade mit einer Schalldämmung  $DL_R$  von mindestens 5 dB errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.*

Textliche Festsetzung Nr.14:

- *Zum Schutz vor Lärm müssen die Decken der innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga 6 möglichen Garage hochschallabsorbierend wie folgt ausgeführt werden:*
    - *entlang der östlichen Außenkante in einem Streifen einer Breite von 4 m*
    - *entlang der südlichen Außenkante in einem Streifen einer Breite von 5 m*
- Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden*

Auf Grund der Lage des Plangebietes an der Zossener Straße ist das Plangebiet den Auswirkungen des Verkehrslärms ausgesetzt. Die Zossener Straße ist in ihrer Funktion als Ergänzungsstraße zum übergeordneten Straßennetz in Hauptverkehrszeiten mit dem höchsten Verkehrsaufkommen innerhalb des Planungsgebietes belastet, da sie eine wichtige Verkehrsverbindung auch nach Norden zur Landsberger Chaussee übernimmt. Im Planungsgebiet befinden sich keine Hauptverkehrsstraßen, deren Lärmbelastung im Umweltatlas für Berlin dargestellt ist und damit besteht kein Handlungserfordernis aus dem Lärmaktionsplan heraus. Eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung durch die Weiterentwicklung bereits im Bestand genutzter Wohnbauflächen im Umfeld des Plangebietes einschließlich des daraus resultierenden wohnerschließenden Verkehrs ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht zu erwarten.

Da keine gesetzlichen Grenz- oder Richtwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, wird hier, wie allgemein üblich, die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen“ von Juli 2002 zur Beurteilung herangezogen. Im Beiblatt 1 zur Norm von Mai 1987 werden für die Baugebiete der Baunutzungsverordnung Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) anzustreben ist. Für allgemeine Wohngebiete werden darin Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm angegeben.

Vor den Fassaden in den Baugebiete WA1, WA2 und WA4, die der Zossener Straße und der Kastanienallee direkt zugewandt sind, ist eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zu erwarten. Davon ist auszugehen, da infolge der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) von ca. 7.020 Kfz/24h auf der Zossener Straße ein Beurteilungspegel ( $L_r$ ) für Aufenthaltsräume von ca. 63 dB(A) entlang der festzusetzenden Baugrenze entsteht. Es erfolgt bei Betrachtung der geplanten baulichen Nutzung keine Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung tags/nachts 70/60 dB(A) im Bereich der Flächen innerhalb der Baufenster.

Diese Aussage wird durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung zum Stadtgut Hellersdorf, ALB Akustik-Labor Berlin vom 08.11.2017 bestätigt.

Die Führung der Straßenbahn in dieser Straße stellt hierbei eine bereits im Bestand vorhandene Rahmenbedingung dar.

Alternativen zur Bebauung der Flächen bestehen nicht. Unter Berücksichtigung der steigenden Einwohnerzahlen im Land Berlin und im Besonderen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf besteht die Erforderlichkeit der Schaffung von Wohnraum.

In Übereinstimmung mit den Aussagen des ALB Akustik- Labor Berlin würde der Trennungsgrundsatz die räumliche Trennung zwischen der nördlich und östlich angrenzenden Zossener Straße bzw. Kastanienallee und der geplanten schutzwürdigen Wohnbebauung in den Flächen WA1, WA2, WA4 verlangen. Entsprechend der vorliegenden Berechnungen (ALB Akustik-Labor Berlin) führt ein weiteres Abrücken von den Straßen jedoch nicht zur Einhaltung der Orientierungswerte entlang der unmittelbaren Straßen und des Kreuzungsbereiches ohne den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Bedeutung der Fläche im Sinne der Nachverdichtung in Frage zu stellen. Eine Durchbrechung des Trennungsgebotes ist damit unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange vertretbar.

Im Rahmen der Abwägung waren damit aktive und städtebauliche Maßnahmen zum Lärmschutz zu prüfen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, wie z.B. Geschwindigkeitsbeschränkungen oder auch der Einbau lärmarmen Fahrbahnbeläge sind nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan. Das Minderungspotenzial wäre bei Berücksichtigung des vorhandenen Schienen- und LKW-Verkehrs eher als gering einzuschätzen.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Minderung der Geräuschimmission von Verkehrslärm kommt aus städtebaulichen Gründen wegen der zum Schutz der geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung notwendigen Höhen der Lärmschutzanlagen und aus Erschließungsgründen nicht in Betracht.

Auf die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wurde ebenfalls im Sinne der Umsetzung einer städtebaulichen Vielfalt, wie sie u.a. das Konzept der Eigentümerin beabsichtigt, verzichtet.

Da aktive und/oder städtebauliche Lärmschutzmaßnahmen die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 für die Wohnbebauung entlang der Zossener Straße und an der Kreuzung Kastanienallee (WA1, WA2, WA4) nicht ausschließen können, werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erreichung der entsprechenden Innenpegel im Sinne passiver Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Grundsätzlich wird die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für die Bereiche des Plangebietes, in denen vor den Fassaden planungsrechtlich möglicher Bebauung die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts für allgemeine Wohngebiete in der Mehrzahl der Geschosse um mehr als 5 dB(A) überschritten sind, getroffen. Dies betrifft die Fläche B, C, D, E, B im WA1 und F, G, H, I, J, F im WA2 sowie die Fläche WA 4 für die der Zossener Straße und der Kastanienallee zugewandten Fassadenbereiche. Für diese Flächen sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden auf den Flächen B, C, D, E, B und F, G, H, I, J, F sowie WA4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.*

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

Diese Festsetzung zur Grundrissausrichtung ist erforderlich, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Realisierung von förderfähigen Wohnungen mit zum Teil kompakten Wohneinheiten in jedem Fall die Planung und Anordnung durchgesteckter Wohnungen möglich ist. Insofern werden mit dieser Festsetzung bei einseitiger Ausrichtung ebenfalls Regelungen getroffen.

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

Textliche Festsetzung Nr.16:

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

Diese Festsetzung wird dem Aspekt gerecht, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse die Sicherung der Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört.

Textliche Festsetzung Nr. 8:

*Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen auf den Flächen B, C, D, E,B und F, G,H,I,J,F sowie WA4 die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von*

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

*nicht überschritten wird.*

*Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$  erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege- Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24.BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage 24.BImSchV für Räume der Zeilen 2,3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Der Beurteilungspegel außen für den Tag  $L_{r,T}$  und für die Nacht  $L_{r,N}$  sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.*

Diese textliche Festsetzung Nr. 8 zum baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen ist erforderlich, da in den Baugebieten WA1, WA2 und WA4 vor den

Fassaden, die der Zossener Straße und der Kastanienallee direkt zugewandt sind, nachts die Beurteilungspegel größer 53 dB(A) überschritten werden.

Darüber hinaus können erhebliche Beeinträchtigungen sowohl der im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen als auch der zukünftigen schutzbedürftigen Wohnnutzung im Plangebiet durch die bestehenden Freizeitsportanlagen des Plangebietes ausgeschlossen werden. Die auf dem Grundstück Neuruppiner Straße 21 vorhandene Kiezsporthalle ist mit dem angrenzenden Kleinspielfeld eingefriedet und wird durch den Vereinssport innerhalb der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Nutzungszeiten (maximal 07:00 - 22:00 Uhr) genutzt. Der im Bestand genutzte Bolzplatz innerhalb der Fläche WA3 stellt eine gegenüber angrenzender Wohnnutzung verträgliche Nutzung dar. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch Lärm ist dementsprechend auch für die gemäß Bebauungsplan ermöglichte Wohnnutzung für das Grundstück Havelländer Ring 40, welches gegenwärtig als Gemeindezentrum genutzt wird, nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird keine Erhöhung der Nutzungsintensität erzeugt, die eine Aufrechterhaltung der Nutzung in Frage stellt.

**Erholungsfunktion (s.a. Schutzgut Landschaft)**

Die im Bestand vorhandene städtebauliche Situation ist nicht durch gestaltete öffentliche Wegeverbindungen geprägt über die eine Anbindung an überörtliche Grünflächen möglich ist.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbesserung der Erholungsfunktion innerhalb des Plangebiets langfristig gesichert. Dies betrifft insbesondere die Berücksichtigung von Straßenbegleitgrün entlang neu zu planender öffentlicher Verkehrsflächen bei der Festsetzung des Straßenquerschnittes und damit einer attraktiven Vernetzung von Freiflächen unterschiedlicher Qualität in Übereinstimmung mit den Zielen des LaPro. Die Möglichkeit der Realisierung begrünter Wegeverbindungen sowie der Gestaltung der im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Parkanlage im Gelenk zwischen Landschaftsraum der Wuhle und Hönower Weiherkette gewährleisten eine Verbesserung der Nutzungsqualität im Sinne der Erholungsfunktion.

**Wohnfunktion**

Das Plangebiet ist durch den städtebaulichen Gesamteindruck von brachliegenden Flächen, der Wohneinrichtung für Flüchtlinge sowie leerstehenden Schulgebäuden geprägt. Durch Fortsetzung der Wohnnutzung im Plangebiet mit den geplanten Strukturen wird für viele Menschen notwendiger Wohnraum geschaffen. Insbesondere die geplanten Erschließungs- und Grünflächen sichern die Verbesserung der Vernetzung innerhalb der Großsiedlung und damit auch die Verbesserung der bereits vorhandenen Wohnfunktion.

Eine Entwicklung der Wohnbauflächen ohne Bebauungsplanverfahren wäre ebenfalls gegeben. Gleichfalls wären die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bezüglich der Beeinträchtigung durch Verkehrslärm auch bei einer Entwicklung nach geltendem Recht zu erwarten. Auch nach geltendem Recht sind im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich.

### Schutzgut Boden

Der Umweltatlas von Berlin (Stand Mai 2000) weist die überwiegenden Flächen des Geltungsbereiches als ehemalige Rieselfelder aus, deren Nutzung 1969 eingestellt wurde. Bodenuntersuchungen Anfang der 90er Jahre zeigten, dass durch biologi-

schen Abbau sowie starker Durchmischung oberflächennaher Bodenschichten mit mineralischem Untergrund im Zuge der Realisierung des Wohnungsbauprogramms keine erheblichen Bodenkontaminationen im Großsiedlungsgebiet Hellersdorf zu verzeichnen sind. Bei den vorwiegend nicht versiegelten Böden im Geltungsbereich handelt es sich um Pararendzina aus Geschiebemergel und Geschiebelehm. Der pH-Wert dieser Böden liegt im mäßig schwachen bis sauren Bereich. Auf Grund der ehemaligen Rieselfeldnutzung besitzen die Böden eine geringe Schutzwürdigkeit.

Die Planungsziele gewährleisten den Erhalt der Bodenfunktion im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes nicht versiegelter Böden ehemaliger Rieselflächen. Es gelten die Allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes. Auf Grund des ausreichenden Grundwasserstandes (10-20 m) bestehen gegen eine Regenwasserversickerung über die belebte Bodenschicht keine grundsätzlichen Bedenken. 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 einzuhalten der 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. Auch 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. Hinweise auf die Berührung von Belangen des Boden- und Denkmalschutzes liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Das Bebauungsplangebiet ist keine Bodenbelastungsfläche.

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

#### Schutzgut Natur und Landschaft

Geschützte Flächen, Biotope oder besondere geschützte Arten im Sinne des BNatSchG sind durch die Ziele der Planung nicht betroffen. Die bisher un bebauten Brachflächen (Biotoptyp: rudera le Staudenfluren) entlang der Zossener Straße sind bereits in ihrem Bestand auf Grund von Zwischennutzungen z.B. als Zirkusstandort, derzeitige Tempohome-Nutzung für Flüchtlinge und durch genutzte Wegeverbindungen als Trampelpfade in ihrer Wertigkeit für den Biotop und Artenschutz stark eingeschränkt.

Derzeitig beurteilt sich ein Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 (1) BauGB.

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

Mit den im Bebauungsplan festzusetzenden Maßen der baulichen Nutzung wird das bereits derzeitig zulässige Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung nach § 34 (1) BauGB nicht wesentlich überschritten.

Damit verursacht der Bebauungsplan entsprechend dem derzeitigen Planungsstand einen geringen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG auf einer Teilfläche, der auszugleichen wäre. Im Ergebnis der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aller Belange sollen im Sinne der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum jedoch über die beabsichtigten Maßnahmen, wie die

Beschränkung der Grundflächenzahl, Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage und Baumpflanzung, hinaus keine Ausgleichmaßnahmen gefordert wird.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Wegeverbindungen sind die Voraussetzungen für die Verbesserung der Wahrnehmung des Landschaftsbildes gegeben insbesondere der Wegeführung zum übergeordneten Grünzug Wuhletal.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte der Eingriff in Natur und Landschaft nicht auf das derzeitige Maß beschränkt und nicht durch die Sicherung der öffentlichen Parkanlage gemindert werden. Damit wäre die Vernetzung von Grün- und Freiflächen in Frage gestellt.

### Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

#### Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt auf der Barnimgrundmoräne. Geschiebemergelkomplex der Weichsel- und Saaleeiszeit bildet einen unbedeckten oberen Grundwasserleiter. Die anstehende Bodenqualität wurde durch Aussage des im Auftrag der Eigentümerin GESOBAU AG erstellten Gutachtens vom Büro Obermeyer (Dezember 2017) bestätigt. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Grundwasserschutzgebiet.

Aufgrund der ehemaligen Rieselfeldnutzung ist nach Aussage des Umweltatlas prinzipiell zu befürchten, dass bisher gebundene Schwermetalle durch Oberflächenwasser und Schichtenwasser in verschmutzungsempfindliche Gebiete gelangen. Diese Gefahr kann hier aufgrund der hohen Überdeckung des gespannten Grundwassers (10 - 20 m Grundwasserabstand entsprechend Umweltatlas) ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst sind in Übereinstimmung mit dem LaPro Berlin prinzipiell auch unter Berücksichtigung der anstehenden Bodenverhältnisse gegeben. Gegebenenfalls ist im Zuge der konkreten Projektplanung die Einordnung von Mulden-Rigolen erforderlich. Somit wird ein gewisser Ausgleich für die nutzungsabhängige Versiegelung ermöglicht.

Durch die mögliche Bebauung wird die Grundwasserneubildung auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse im Vergleich zur bestehenden Situation durch die Festsetzung von Wohnbauflächen nicht erheblich beeinträchtigt. Die damit einhergehende Kühlung unversiegelter Flächen in der dicht bebauten Großsiedlung findet somit Berücksichtigung.

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

### Regenrückhalteflächen

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

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

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

Entsprechend der Regelungspraxis für Berlin sollen somit für das Plangebiet in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung im Regenentwässerungskonzept die geltenden Bestimmungen zu Einleitbeschränkungen sowohl für den Beerenpfuhlgraben und die Wuhle als auch für die Einleitung in vorhandene Kanäle berücksichtigt werden. Zum Schutz der Gewässer, die das abgeleitete Regenwasser aufnehmen, hat die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz festgelegt, dass nicht mehr als 2 l/s·ha von den neu zu versiegelnden Flächen abgeleitet werden dürfen.

### Schutzgut Klima

Sowohl das LaPro als auch der Umweltatlas Berlin messen dem Planungsgebiet auf Grund der derzeitigen Ausgangssituation als Stadtbrache eine große Bedeutung für den Klimaschutz bei. Insbesondere wird auf notwendige Maßnahmen zur Verbesserung der Belüftung und der Erhöhung des Vegetationsanteils hingewiesen. Klimatisch wirksame Freiräume, die innerhalb des Vorranggebietes Klima zu erhalten sind, befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Für das Schutzgut Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf im Sinne der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption des LaPro.

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

Auf den Wohnbauflächen 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 begrünten Straßenraum und die öffentliche Grünfläche 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 entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur nicht zu erwarten.

Auf Grund des bereits geltenden Planungsrechtes nach § 34 BauGB gilt dies ebenfalls bei Nichtdurchführung der Planung, da sich ein geplantes Vorhaben in die maßgebliche Umgebung einfügen muss.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aus naturschutzfachlicher Sicht war durch das zuständige Fachamt für das Plangebiet ein floristischer und faunistischer Untersuchungsbedarf nicht als erforderlich gesehen. Zwischennutzungen (z.Zt. Tempohome-Einrichtung) und genutzte Wegeverbindungen als Trampelpfade schränken die Wertigkeit für den Biotop und Artenschutz der unbebauten Flächenbereiche stark ein.

Die der Umweltprüfung zugrunde liegenden Ziele sind der Erhalt der Artenvielfalt, der Schutz besonders gefährdeter Arten, die Sicherung von Lebensräumen sowie der Erhalt und die Entwicklung der Vernetzung von Lebensräumen. Da nicht auszuschließen ist, dass geschützte Arten im Planungsgebiet vorkommen, ist zu betrachten, inwieweit durch die Planung deren Lebensräume bewahrt werden. Die zwischenzeitlich aufgewachsenen Gebüsche im östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich vorwiegend am südlichen Rand der Brachfläche und bieten den gebüschbrütenden Vogelarten, u.a. Querung des Gebietes durch Fußgängerinnen und Fußgänger, Hundeauslauf, nur eingeschränkt Nistmöglichkeiten.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der zu bebauenden Grundstücksflächen sowie das geltende Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereiches lassen negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut nicht erwarten. Entsprechend der Aussage des zuständigen Fachamtes ist der Erhalt der Population der im Gebiet vorkommenden Arten bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt.

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

### Schutzgut Fläche

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um ehemalige als Rieselfeld genutzte Flächen, die bereits mit der Errichtung der Großsiedlung Hellersdorf in Teilbereichen eine Umgestaltung und Entwicklung zu Wohnbauflächen erfahren haben. Innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes befinden sich noch brachliegende nicht überbaute Grundstücksflächen. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche im Plangebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sichert den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a Abs.2 BauGB und leistet einen Beitrag zur Vermeidung der Zersiedlung des freien Landschaftsraumes in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Raumordnung. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die bereits vorgeprägte städtebauliche Struktur der Großsiedlung den dringenden Bedarf an Wohnraum. Die daraus resultierenden Bodenversiegelungen werden durch die

Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Maß begrenzt. Das entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

### Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-44 befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-44 schließt der Gutsbereich des Gutes Hellersdorf (Planungsgebiet Bebauungsplan 10-45) an.

Dieses ehemalige Stadtgut Hellersdorf ist ein als Gesamtanlage sowie als Ensemble nach § 2 Abs.3 DSchG Bln. eingetragener Denkmalbereich. Die Struktur des Gutes und das historisch gewachsene Ensemble des Gutsbezirkes prägen den wesentlichen städtebaulichen Charakter des Gebietes. Das Gesamtensemble ist ein Ort der Identifikation mit der Geschichte und trägt wesentlich zur Ortsidentifikation der Einwohner bei. Der Strukturerthalt als Gesamtensemble wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-45 gesichert.

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

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

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.b aa) Auswirkungen während der Bauphase der geplanten Vorhaben

In Vorbereitung des Vorhabens der Errichtung von Wohnbauflächen war der Rückbau von zwei Schulgebäuden erforderlich. Hierbei sind auf Grundlage der Berücksichtigung des BNatSchG im Rahmen der Baumaßnahme Ausgleichsmaßnahmen für gebäudebrütende Arten durch die Anbringung von Nistkästen an Gebäuden des angrenzenden Bereiches des Gutes Hellersdorf erfolgt.

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

#### 2.b bb) Nutzung natürlicher Ressourcen

Auf Grund des derzeitigen Zustandes der zukünftigen Wohnbauflächen entstehen während der Bauphase keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der natürlichen Ressourcen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und der biologische Vielfalt. Die geplante Wohnnutzung erzeugt ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen. Insbesondere durch die Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück wird die nachhaltige Verfügbarkeit der Ressource Wasser langfristig gestärkt.

#### 2.b cc) Art und Menge an Emissionen

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.

#### 2.b dd) Art und Menge erzeugter Abfälle

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

#### 2.b ee) Risiken für menschliche Gesundheit

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

#### 2.b ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete

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

#### 2.c Geplante Maßnahmen

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

Zur Vermeidung negativer Umweltauswirkungen sind die Begrenzung der GRZ und die maximale Geschossigkeit sowie die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen, Wegeverbindungen und Grünflächen Umsetzung der Vernetzung von Freiflächen geplant.

Innerhalb des Planungsgebietes sollen 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.

#### 2.d Planungsalternativen

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

Es lagen zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens bereits Untersuchungen für das Planungsgebiet vom Stadtbüro Hunger im Rahmen des Stadtumbaus vor. Dort vorgeschlagene Nutzungen für die vorhandenen und frei werdenden Flächen gingen

von zum Teil kleinteiligen Bebauungsstrukturen aber auch von einer großen Sportfläche im östlichen Bereich der großen Brache südlich der Zossener Straße aus. Da für diese Nutzung die Grundlage eines fachlich begründeten Gemeinbedarfs als Voraussetzung für die planungsrechtliche Sicherung zum Zeitpunkt der Einleitung nicht vorlag, bildeten diese Konzepte nicht die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Diese Planungsalternativen wurden unter Berücksichtigung wieder steigender Bevölkerungszahlen nicht weiter verfolgt. Innerhalb des Planungsgebietes besteht nunmehr der Anspruch auf wirtschaftliche Verwertbarkeit von Flächen. Darüber hinaus würde eine solche Entwicklung nicht der Entwicklung von Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes entsprechen. Auch wenn infolge der derzeitigen Planungsziele eine höhere GRZ festgesetzt wird und damit die mögliche Versiegelung zunimmt, kann eine Versickerung auf dem Grundstück selbst weiterhin gewährleistet werden. Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erzeugt. Die Festsetzung der Geschossigkeit entspricht der maßgeblichen Umgebung und wird somit keine Luftleitbahn behindern.

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

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

## *3. Zusätzliche Angaben*

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

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

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

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

Vorliegende Gutachten der Eigentümerin:

Regenwasserkonzept, Ingenieurbüro Obermeyer , Dezember 2017; Schalltechnische Untersuchung , ALB Akustiklabor Berlin, 8.11.2017;

Verkehrliche Untersuchung, LK Argus, Oktober 2017.

Die Aussagen dieser Gutachten bestätigten die bisherigen Ausgangsinformationen.

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

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

### *3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung*

Das Plangebiet ist derzeit im Wesentlichen geprägt durch eine Brachfläche und wohngebietstypische Bebauung. Geltendes Planungsrecht ist § 34 BauGB. Der Bebauungsplan begrenzt die zulässigen Nutzungsmaße unter Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfes und einer gesicherten öffentlichen Erschließung auf ein verträgliches Maß.

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

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.

Insgesamt sind durch den Bebauungsplan die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Natur und Landschaft, Klima Kultur und Sachgüter sowie Fläche nicht erheblich beeinträchtigt.

### III. Planinhalt und Abwägung

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

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

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen der Großsiedlung Hellersdorf,
- Sicherung öffentlicher Verkehrsflächen,
- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen gemäß Wohnungsmarktentwicklungskonzept,
- Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz zur Verknüpfung übergeordneter Grünverbindungen in Nord Süd Richtung von der Landsberger Chaussee in Richtung Gut Hellersdorf und zum Landschaftsraum der Wuhle,
- Erhalt des Turnhallenstandortes Neuruppiner Str. 21 für die Freizeitnutzung - Ausschluss von Einzelhandel innerhalb der Flächen mit der geplanten Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“.

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

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

#### 2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

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

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

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

Das vorliegende städtebauliche Konzept zur Entwicklung dieser Fläche sieht eine Bebauung in Geschosswohnungsbauweise vor, der sich in die Quartiersstruktur einfügt unter Berücksichtigung wirtschaftlich vertretbarer Rahmenbedingungen und der Errichtung bezahlbaren Wohnraumes. Das Konzept geht dabei von einer weitest

gehenden Fortsetzung der Geschossigkeit der angrenzenden Wohnbebauung aus. Gleichzeitig erfolgt innerhalb der neu zu bebauenden Fläche eine Differenzierung der baulichen Dichte im Sinne einer städtebaulichen Gliederung. So soll ein Rahmen für die öffentliche Grünfläche gesichert werden und ein städtebaulicher Übergang zur historischen Dorflage des Gutes Hellersdorf geschaffen werden.

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

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

#### *3.1 Art der baulichen Nutzung*

##### Allgemeines Wohngebiet

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

Zur Stabilisierung der vorhandenen Nahversorgungszentren innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf und zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung wird auf diesen Flächen die Zulässigkeit von gebietsversorgenden Handelseinrichtungen gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO planungsrechtlich ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Der Geltungsbereich befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich der beiden Nahversorgungszentren Alte Hellersdorfer Straße/Zossener Straße und Gothaer Straße. Damit ist die verbrauchernahe Versorgung innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet. Eine Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen als wesentliche Ankernutzungen von Nahversorgungszentren innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes 10-44 würde die Funktionalität der entsprechend Zentrenstruktur vorhandenen Nahversorgungszentren entsprechend den Aussagen des Zentrenkonzeptes gefährden. Ein Kaufkraftabzug aus den Nahversorgungszentren „Alte Hellersdorfer Str./Zossener Str.“ und „Gothaer Str.“ lässt 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.

Diese Festsetzung trägt zum Erhalt der hohen Wohn- und Lebensqualität innerhalb der Großsiedlung bei und räumt dem Aspekt der Wohnruhe Priorität ein.

- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel

*Textliche Festsetzung Nr. 2:*

*Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 Baunutzungsverordnung genannten der Versorgung des Gebietes dienenden Läden unzulässig.*

*Textliche Festsetzung Nr. 3:*

*Die textliche Festsetzung 2 gilt nicht für Kioske, Backshops und ähnlich kleinflächige Betriebe mit folgenden Kernsortimenten: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren; Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel; Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel; Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf; Organisationsmittel für Büro Zwecke.*

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Läden zur Versorgung des Gebietes grundsätzlich allgemein zulässig. Dies umfasst auch den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Diese Nutzungsart widerspricht jedoch den Zielen und Steuerungsgrundsätzen des bezirklichen Zentrenkonzeptes (vgl. Zentrenkonzept). Daher wird in Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Läden zur Gebietsversorgung im Sinne der Stärkung der vorhandenen Zentren nicht zulässig sind.

Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs ist durch das nahe Nahversorgungszentrum Alte Hellersdorfer Straße gewährleistet.

Grund für dieses Ausschlusskriterium ist, dass Lebensmittelmärkte der Nahversorgung wesentliche Ankernutzer für einen zentralen Versorgungsbereich sind. Dies bedeutet, dass diese Lebensmittelmärkte häufig die Ansiedlung weiterer Läden nach sich ziehen. Ihre Zulässigkeit in der fußläufig erreichbaren Umgebung des Nahversorgungszentrums Alte Hellersdorfer Straße würde daher eine Gefahr für dessen Erhaltung und Entwicklung darstellen. Der Ausschluss im Plangebiet soll dazu beitragen, das integrierte, kompakte Zentrum des Quartiers als wesentliches städtebauliches Gestaltungsmerkmal zu schützen.

Von der Unzulässigkeit ausgenommen werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 in Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO Kioske, Backshops und ähnliche kleine Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, da diese aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und ihres geringen Einzugsbereiches keine Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs erwarten lassen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzung sind 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:

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

- Ausschluss von Gartenbaubetrieben

Gartenbaubetriebe, die neben einem erhöhten Erschließungsverkehr aufgrund ihres Flächenbedarfes und ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit die Ortstypik stören würden, sind im Planungsgebiet gem. textlicher Festsetzung Nr. 1 auszuschließen.

- Ausschluss von Tankstellen

Durch den Ausschluss von Tankstellen innerhalb des Planungsgebietes sollen Nutzungskonflikte in Bezug auf die Wohnnutzung durch Einflüsse, die im Zusammenhang mit dem aus der Funktion von Tankstellen heraus bedingten hohen Verkehrsaufkommen, entstehen, vermieden werden (textliche Festsetzung Nr. 1). Insbesondere soll unter dem Aspekt der Gewährleistung der Wohnruhe zusätzlicher Zielverkehr durch eine Tankstellennutzung innerhalb des Planungsgebietes ausgeschlossen werden und auch der Havelländer Ring in seiner Funktion als wohngebieterschließende Straße erhalten werden und für eine Planung unter Berücksichtigung des passiven Lärmschutzes bei der Entwicklung der Wohnbauflächen südlich der Zossener Straße zur Verfügung stehen.

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

Die Möglichkeit einer Umsetzung des aus dem Wohnen resultierenden Bedarfs der Nutzungsart Tankstelle ist nach Prüfung der jeweiligen Standortsituation innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet bleibt durch die textlichen Festsetzungen 1 und 2 gewahrt.

#### Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Freizeitsportanlage

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

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

#### Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. In den Bereichen Havelländer Ring, westlich WA5, WA6 und südlich WA2, berücksichtigt die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien die für eine Gehwegnutzung erforderlichen Breiten gemäß Aussage des zuständigen Fachamtes.

Es werden dafür in diesen Bereichen sowie im Kreuzungsbereich Zossener Straße Kastanienallee zusätzliche Flächen durch den Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen gegenüber der Bestandssituation festgesetzt. Dies erfolgt im Sinne der Verkehrssicherheit.

Entsprechende Regelungen zur Grundstücksübertragung sind im Grundstücksübertragungsvertrag mit der GESOBAU AG zu treffen. Die Einteilung der

Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachamt. Eine abschließende Regelung hierzu ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 4).

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

#### Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

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

### *3.2 Maß der baulichen Nutzung*

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

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

#### *Grundflächenzahl*

Zur Umsetzung des Planungsziels, der Entwicklung zusätzlicher Wohnungsbaupotenzialflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen typischen städtebaulichen Struktur innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf, wird die Festsetzung einer GRZ von max. 0,4 für die neu zu entwickelnden Flächen WA 1, WA2, WA5 und WA6 vorgesehen. Die Begrenzung erfolgt zur Sicherung der langfristigen hohen Wohnqualität. Das festzusetzende Nutzungsmaß bietet die Voraussetzungen für die Fortsetzung der Bebauungsstruktur im Sinne des Geschosswohnungsbaus unter Berücksichtigung zusammenhängender von Bebauung freier Grundstücksflächen.

Für die Flächen WA4 soll die zulässige GRZ auf 0,3 innerhalb eines beschränkten Baufensters festgesetzt werden. Damit soll die Konzentration einer Bebauung im Kreuzungspunkt Kastanienallee und Zossener Straße zur Sicherung einer städtebaulichen Dominante als Orientierungspunkt innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf,

ermöglicht werden entsprechend dem städtebaulichen Konzept. Die Kastanienallee stellt eine wichtige Verbindung zum Stadtteilzentrum Hellersdorf dar.

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

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

### *Geschossflächenzahl*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl im Plangebiet ist für die Bereiche WA1 und WA5 mit 2,0 und für das Allgemeine Wohngebiet WA2 mit 2,2 geplant in Umsetzung des mit der Eigentümerin abgestimmten städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum und einer konzentrierten Anordnung von Stellplätzen in einem Garagengebäude. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen im überwiegenden Plangebiet überschreiten die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete. Die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes erfordert eine Überschreitung insbesondere durch die Einordnung eines Garagengebäudes. Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet, dass ausreichend Freiräume erhalten bleiben, die sowohl negative Auswirkungen auf die Umwelt verhindern, als auch für Freizeit und Erholung Möglichkeiten bieten. Damit wird sichergestellt, dass die Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ausgeglichen wird. Eine weitere städtebauliche Maßnahme ist die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche. Die Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgt zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Insbesondere ist dies bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und Realisierung eines Garagengebäudes im WA2 durch die damit verbundene Konzentration und Minimierung von Suchverkehren im Wohngebiet zu erwarten.

Für die Fläche WA6 soll die maximal zulässige GFZ auf 1,0 beschränkt werden. Im Zusammenwirken mit der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche (zulässige GFZ 0,9) und der für die Fläche WA3 entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur festzusetzenden GFZ von 1,0 wird damit im Übergang zum Gut Hellersdorf eine aufgelockerte Bebauungsstruktur planungsrechtlich umgesetzt.

### *Höhe baulicher Anlage*

Unter Berücksichtigung des Planungszieles der Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen gemäß Wohnungsmarktentwicklungskonzept zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes erfolgt in Fortsetzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur für die Bereiche WA1 und WA5 die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit auf fünf und für Fläche WA 2 auf sechs. Für die Flächen WA6 und für die unmittelbar an diese Flächen angrenzende Gemeinbedarfsfläche wird in Anlehnung an die ehemalige städtebauliche Charakteristik eines durch Infrastruktur geprägten Bereiches im Übergang zur Bebauung des Gutes Hellersdorf die zulässige Geschosszahl auf drei beschränkt.

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

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

### 3.3 Bauweise

Die Wohngebiete der Großsiedlung Hellersdorf sind vorwiegend durch eine Blockrandbebauung entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen geprägt. Ein prägender Bestandteil der städtebaulichen Struktur sind die zusammenhängenden begrünten Blockinnenbereiche, die wesentlich den städtebaulichen Charakter bestimmen.

Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der möglichen Entwicklung einer baulichen Vielfalt wird auch unter Berücksichtigung des Belangs der wirtschaftlichen Verwertbarkeit auf die Festsetzung der Bauweise hier jedoch auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA1 und WA2 verzichtet. Somit sind sowohl eine geschlossene Bauweise und die Fortsetzung der Blockrandbebauung als auch die Bebauung in eigenen Strukturen planungsrechtlich möglich. Für zukünftige Bebauung soll die Gestaltungsvielfalt in Bezug auf die Bauweise nicht eingeschränkt werden. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung werden lediglich zu den Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen durch die Baugrenzen festgesetzt. Dies erfolgt auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmbelastungssituation insbesondere entlang der Zossener Straße.

Für die Flächen WA5, WA6 und die Gemeinbedarfsfläche wird im Gegensatz dazu unter Berücksichtigung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Baukörperlängen von bis zu 50 m zulässig.

Im WA 4 wird die abweichende Bauweise festgesetzt mit der textlichen Festsetzung Nr.15: *Für das Allgemeine Wohngebiet WA4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.*

Dies ist erforderlich zur Sicherung einer möglichen Bebauung unter Berücksichtigung der Grundstückssituation und zu Umsetzung einer städtebaulichen Dominante.

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

### *Überbaubare Grundstücksfläche*

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

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

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

Textliche Festsetzung Nr. 10:

*Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung a sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmsweise können Unterflursysteme für unterirdische Abfallsammelanlagen zugelassen werden.*

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

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

Entlang der Zossener Straße im WA1 und WA2 sowie westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA1 wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes dem privaten Belang der Unterbringung privater Erschließungsflächen gefolgt. Dies erfolgt auch zur Sicherstellung einer Umsetzbarkeit des Bebauungskonzeptes der GESOBAU AG. Im Sinne der Sicherung der Funktionalität der geplanten Nutzung wird in diesem Bereich sowie in Teilbereichen des WA3 und WA4 der Ausschluss von baulichen Anlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 begrenzt:

*Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b sind Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmsweise können Unterflursysteme für unterirdische Abfallsammelanlagen zugelassen werden.*

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

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

### *3.4 weitere Arten der Nutzung*

#### **Öffentliche Grünfläche**

Im Bereich Havelländer Ring 32 wird eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser öffentlichen Freifläche als platzartige Aufweitung soll die Funktion übergeordneter Grünverbindungen entlang des Wuhle-Hönow-Weges im Planungsgebiet gestärkt werden. Es erfolgt eine Aufwertung des Kreuzungsbereichs im Schnittpunkt der überörtlichen Grünverbindungen sowohl in Ost-Westrichtung als auch in Nord-Südrichtung sowie eine Verbesserung ihrer Aufenthaltsqualität. Die zu Beginn des Verfahrens beabsichtigte Festsetzung der Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für diesen Bereich wurde auf Grund des bestehenden Defizites an öffentlichen Spielplatzflächen für die Bezirksregion Hellersdorf-Nord geändert. Die Größe der öffentlichen Grünfläche gewährleistet im Rahmen von Gestaltungskonzepten neben der Spielplatznutzung auch die Sicherung von Wegeverbindungen.

### *3.5 Grünfestsetzungen*

#### **Begrünung von Stellplatzanlagen**

Auch wenn das Bebauungskonzept der GESOBAU AG derzeitig von der Errichtung eines Garagengebäudes zur Bewältigung der Stellplatzproblematik ausgeht, soll die textliche Festsetzung Nr. 5 gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 i.V.m. Nr. 25a BauGB langfristig die städtebauliche Wirksamkeit von möglichen Stellplatzflächen regeln. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsart und der Bebauungsstruktur ist die Konzentration von Stellplatzanlagen im Planungsgebiet zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Begrünung größerer Stellplatzanlagen gem. textlicher Festsetzung Nr. 5 geregelt. Eine Gliederung ebenerdiger Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen durch Baumpflanzungen stellt die städtebauliche Wirksamkeit dieser Flächen in den öffentlichen Straßenraum sicher und ermöglicht den Erhalt der städtebaulichen Qualität, die in der Fortsetzung des insgesamt durchgrünten Charakters der Großsiedlung Hellersdorf besteht.

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

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

Für die Auswahl der Laubbäume ist eine Pflanzliste beigefügt.

### 3.6 Sonstige Festsetzungen

#### Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Auf der Teilfläche A innerhalb der privaten Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB entlang der südlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage „Alt-Hellersdorf“ in einer Breite von 3,0 m ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die bereits im Bestand genutzte Fußwegeverbindung besonders unter dem Aspekt der geplanten Fortsetzung der Grünverbindung in Nord-Südrichtung über kleingärtnerisch genutzte Flächen zum Gut Hellersdorf im Sinne einer hohen Wohnqualität erhalten bleibt. Das erfolgt im Sinne einer Vernetzung von Grünräumen zur Sicherung der hohen Wohnqualität innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf.

#### Flächen für Garagen

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der Zossener Straße werden durch zeichnerische Festsetzung Flächen bestimmt, auf denen nur die Errichtung eines sechsgeschossigen Garagengebäudes zulässig ist. Es können ca. 480 Stellplätze in der Garage eingeordnet werden, das entspricht dem gesamten Parkplatzbedarf der Neubebauung. Die Standortentscheidung beruht auf einer städtebaulichen Variantenuntersuchung, welche den Standort und die Ausrichtung einer möglichen Garage betrachtete. Grundlage ist die Berücksichtigung der Bündelung des Verkehrs und die zentrale Lage Einordnung der Garage im Plangebiet und damit eine gute Erreichbarkeit für alle Mieter im Plangebiet. Auch wenn unter Berücksichtigung erforderlicher Sichtdreiecke und der Aussagen der Ausführungsvorschriften des BerlStrG zu vorgesehenen Regelbreiten von Radwegen und der Einhaltung von Sicherheitsabständen zum ruhenden Verkehr die Anbindung eines Garagengebäudes an die Zossener grundsätzlich möglich wäre, wird dem privaten Belang der zentralen Zuordnung der Erschließung zum Wohngebiet entsprechend vorliegendem städtebaulichen Konzept der GESOBAU AG durch den Bebauungsplan der Vorrang eingeräumt.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 sichert die Erschließung des Garagengebäudes über die neue Planstraße D:

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

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

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

Projektträger nicht vorgesehen. Dies ist vor dem Hintergrund der Schaffung kostengünstigen Wohnraums zu sehen.

### 3.7 Lärmschutz

Die Lärmsituation im Plangebiet wird maßgeblich durch den Straßenverkehrslärm der Zossener Straße mit Straßenbahnverkehr geprägt. Da keine gesetzlichen Grenzwerte zum Schallschutz im Rahmen von städtebaulichen Planungen bestehen, wird hier, wie allgemein üblich, die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen“ von Juli 2002 zur Beurteilung herangezogen. Im Beiblatt 1 zur Norm von Mai 1987 werden für die Baugebiete der Baunutzungsverordnung Orientierungswerte angegeben, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Für allgemeine Wohngebiete werden darin Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Verkehrslärm angegeben.

Grundlage der Beurteilung der Auswirkungen des Verkehrslärms auf die festzusetzende Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet bilden die Angaben zum Verkehrsaufkommen in der Zossener Straße aus dem Berliner Verkehrsmengen-Atlas 2011. Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen (DTV) betragen in dieser Straße ca. 7.020 Kfz/24h. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf dieser Straße 50 km/h. Darüber hinaus wurden die Aussagen des vorliegenden Gutachtens des Büros ALB Akustik-Labor Berlin vom 08.11.2017, welches neben den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans auch die Umsetzung eines Bebauungskonzeptes der GESOBAU AG beurteilte, in der Abwägung berücksichtigt.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 16 zur Grundrissorientierung kommen der Forderung nach für eine bestimmte Anzahl von Aufenthaltsräumen die Voraussetzungen für eine angemessene Befriedigung des Wohnbedürfnisses (Schlafen bei gekipptem Fenster gem. Rechtsprechung BVerwG, Besch.v.30.01.2006-4 BN 55/05) planungsrechtlich zu sichern. Die textliche Festsetzung Nr. 8 wird den Anforderungen an den baulichen Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen gerecht. Dies ist erforderlich, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass genügend Aufenthaltsräume ausreichend vor Lärm geschützt sind. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass Wohnungen entstehen, deren Aufenthaltsräume nur zur Zossener Straße bzw. im WA4 Kreuzungsbereich Zossener Straße/Kastanienallee mit hoher Lärmbelastung ausgerichtet sind. Durch die textliche Festsetzung Nr. 8 soll gewährleistet werden, dass die dort genannten Innenpegel tags und nachts in allen Aufenthaltsräumen einer Wohnung in diesem Bereich des Plangebietes eingehalten werden müssen.

Der Bebauungsplan geht von der Zulässigkeit eines sechsgeschossigen Garagengebäudes in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Eigentümers GESOBAU AG aus. Es waren die aus der Nutzung dieser Einrichtung zu erwartenden Lärmauswirkungen auf die geplanten angrenzenden Wohngebiete WA1 und WA2 im Bebauungsplan zu prüfen. Neben der planungsrechtlichen Sicherung von Abstandsflächen zu einem möglichen Garagengebäude erfolgt durch die textlichen Festsetzungen 13 und 14 entsprechend § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB die Formulierung von schallabsorbierenden Anforderungen an das Garagengebäude zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen der angrenzenden Wohnnutzung. Die Festsetzungen zum Lärmschutz dienen dazu, auf der Ebene des Bebauungsplanes die Weiche für die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Ausführliche Ausführungen zum Lärmschutz sind dem Umweltbericht, Pkt. II.2 der Begründung, zu entnehmen.

### *3.8 Festsetzung zum geförderten Wohnraum*

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gem. § 1 Absatz 5 erfolgt für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes die textliche Festsetzung Nr. 9:

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

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

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

Zusätzlich zum Bebauungsplan werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Land Berlin und dem Vorhabenträger des Wohnungsbauprojekts Regelungen getroffen, die auf dem Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung beruhen. Bestandteile des Vertrags sind die Kostenübernahme oder Herrichtung von Folgemaßnahmen im Rahmen der Angemessenheit durch den Projektträger. Der Angemessenheitsbetrachtung des Berliner Modells liegt die Belegungsdichte im Geschosswohnungsbau mit zwei Einwohnern je Wohneinheit zugrunde. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages und ergänzenden Erschließungs- sowie Grundstücksübertragungsvertrag werden Regelungen für die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Zossener Straße und Havelländer Ring, eines Gehweges am Havelländer Ring südlich WA2 sowie die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche getroffen. Die kostenfreie Übertragung erforderlicher Grundstücksflächen ist ebenfalls Inhalt des Vertrages. Darüber hinaus waren im städtebaulichen Vertrag Regelungen zur Übertragung von Kosten auf den Projektträger GESOBAU AG zu treffen. So enthält der Vertrag Regelungen für die finanzielle Ablöse für Folgemaßnahmen im sozialen Infrastrukturbereich (Kita, Schule), welche sich an dem über das nach § 34 BauGB hinaus zulässigen Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung des Bebauungsplanes orientieren. Beabsichtigt ist auf dem Grundstück Havelländer Ring 46 im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes 10-45 eine Gemeinbedarfsfläche Kita festzusetzen zur Gewährleistung der Versorgung mit Kitaplätzen. Das Land Berlin verpflichtet sich

gemäß Vertrag zur zeitnahen Herstellung s. auch Pkt.IV.3. Zur Versorgung des Gebietes mit Schulplätzen erfolgt im Vertrag die Vereinbarung von Ablösezahlungen durch den Projektträger auf der Grundlage der Kosten, die für die Herrichtung des Hortgebäudes der Bücherwurm- Schule für den Schulunterricht im Zeitraum 2018-2020 durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf veranschlagt wurden.

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

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

##### Schaffung von Wohnraum

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

Dieses Wachstum muss sozial, ökologisch und städtebaulich verträglich gestaltet werden. Zentrale stadtentwicklungspolitische Aufgabe ist es, in ausreichendem Umfang angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in unserer Stadt sicherzustellen, gerade auch für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen. Mit dem Bebauungsplan 10-44 werden ein Beitrag zur Aktivierung von Wohnungsbaupotenzialen und die Beschleunigung des Wohnungsbaus geleistet. In diesem Sinne erfolgt die Festsetzung von Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes in Übereinstimmung mit dem FNP. Die ursprünglich zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanes beabsichtigten Planungsziele wie die Festsetzung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur wurden im Sinne der Schaffung dringend erforderlichen Wohnraumes geändert. Die zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigte Priorität auf Festsetzungen zum Erhalt der städtebaulich gliedernden Wirksamkeit der ehemaligen prägenden Infrastrukturbänder durch die Sicherung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur wurde zu Gunsten der Schaffung der Voraussetzungen für Wohnungsbau nicht aufrechterhalten. In Vorbereitung der Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB erfolgte im Rahmen der Abwägung insbesondere unter Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen zur Nutzbarmachung von Wohnungsbaupotenzialflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes eine Prüfung folgender Zielstellungen des Bebauungsplanverfahrens:

- Städtebauliche Gliederung im Plangebiet

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

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Somit waren für die Erhöhung der Nutzungsmaße (bauliche Dichte, Geschossigkeit) die Möglichkeit der Fortführung der für die Großsiedlung typischen Blockrandstrukturen und eine gemeinsame Betrachtungsweise aller Potenzialflächen des Plangebietes maßgebend. Vom Planungsziel der Beschränkung von Baukörperlängen auf 30 m für Teilbereiche zum Zwecke der planungsrechtlichen Sicherung einer kleinteiligen Entwicklung wurde in diesem Zusammenhang Abstand genommen.

#### Sicherung Gemeinbedarfsflächen

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

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

#### Gestaltungsfestsetzung

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

#### Wegfall Baulinie

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bieten auch die Möglichkeit der geschlossenen Bebauung. Des Weiteren werden unter Berücksichtigung der Lärmbelastung an der Zossener Straße Grundrisslösungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ermöglicht. Da vom Vorhabenträger die Umsetzung des hohen Maßes der

baulichen Nutzung zur Auslastung im Sinne Wirtschaftlichkeit angestrebt wird, ist die Fassung des Straßenraumes durch Bebauung sichergestellt.

#### Bewältigung des Verkehrsaufkommens

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

Im Sinne der wirtschaftlichen Verwertbarkeit und der Reduzierung des Park- und Such-Verkehrs innerhalb der Wohnquartiere durch die Schaffung einer Fläche für die mögliche Errichtung eines 6-geschossigen Garagengebäudes erfolgte eine Erhöhung der Geschossflächenzahl für das WA2. Dadurch wird die Obergrenze gem. § 17 BauNVO überschritten. Durch entsprechende Maßnahmen kann jedoch ein Ausgleich geschaffen werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden (s. Pkt.III. 3.2.).

#### Lärmproblematik

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

#### Sicherung einer erforderlichen öffentlichen Spielplatzfläche

Im Plangebiet ist eine übergeordnete Grünverbindung geplant, die sowohl innerhalb öffentlicher Straßenräume verläuft als auch durch platzartige Aufweitungen unterschiedlicher Qualität geprägt ist. Unter Berücksichtigung des Öffentlichen Belangs wurde auf Grund des für die Bezirksregion Hellersdorf Nord bestehenden Defizits an öffentlichen Spielplatzflächen nach nochmaliger Prüfung die Nutzungsart für die öffentliche Freifläche im Bereich Havelländer Ring 32 als platzartige Aufweitung geändert. Im Zusammenhang mit der Funktion übergeordneter Grünverbindungen entlang des Wuhle-Hönow-Weges soll die zu Beginn des Verfahrens geplante Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Stadtplatz nunmehr als öffentliche Parkanlage mit Spielplatz planungsrechtlich gesichert werden. Damit wird das bestehende Defizit an Spielplatzflächen in der Region verringert ohne die wirtschaftliche Nutzung von Flächen für die Schaffung erforderlicher Wohnungen einzuschränken. Die Größe der öffentlichen Grünfläche gewährleistet dennoch im Rahmen von Gestaltungskonzepten neben der Spielplatznutzung die Sicherung von Wegeverbindungen.

#### Verlagerung der Kitafläche

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte unter Berücksichtigung der Leitlinien des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes Marzahn-Hellersdorf 2020 die Änderung des Planungszieles der Nutzungsart Gemeinbedarfsfläche Kita auf Teilflächen des Grundstückes Havelländer Ring 32 im Sinne der Entwicklung von Wohnbauflächen. Mit BA-Beschluss Nr. 0775/IV wurde am 03.06.2014 beschlossen den

zur Versorgung des Sozialraumes Hellersdorf erforderlichen Kitastandort planungsrechtlich im Bebauungsplangebiet 10-45 auf dem Grundstück Havelländer Ring 60 im Zusammenhang mit weiteren Gemeinbedarfsflächen (Turnhalle mit Sportfreiflächen, Modularer Schulergänzungsbau zur Pustebume Grundschule) zu sichern. Die Festsetzung einer Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita als Vorhaltefläche im Plangebiet 10-45 erfolgt zur Sicherung eines langfristigen Versorgungsnetzes innerhalb des Sozialraumes 13 (Hellersdorf-Nord) im Rahmen einer bedarfsgerechten Versorgung in Wohnortnähe. Entsprechend der prognostizierten Einwohnerentwicklung der Großsiedlung Hellersdorf anhand der im FNP Berlin ausgewiesenen Wohnbauflächen bei einer Wohnungsgröße im Berliner Durchschnitt und einer Wohnungsbelegung von 1,8 EW/WE orientiert sich die Größe des Standortes am ermittelten Bedarf einer Einrichtung von ca. 100 Plätzen auch unter dem Aspekt der Umsetzung der aus der Gesetzeslage resultierenden Versorgungspflicht von Kindern ab einem Alter von 3 Jahren.

#### Eingriffsbetrachtung

Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB sind nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen wären, sind bei Umsetzung der Bebauungsplanziele nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Der Bebauungsplan setzt den Umfang der möglichen baulichen Nutzung nur in Teilflächen geringfügig über dem nach § 34 BauGB bereits zulässige Maß der baulichen Nutzung hinaus fest. Es wird eine öffentliche Parkanlage festgesetzt sowie Baumpflanzung im Sinne der Gliederung von Stellplatzflächen, die zum Ausgleich des geringfügigen Eingriffes beitragen.

Die Festsetzung von weiteren Ausgleichsmaßnahmen soll im Sinne einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit zur Sicherung des dringend erforderlichen Wohnraumes nicht erfolgen. Außerdem sichert die Entwicklung einer Wohnbaufläche innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und leistet einen Beitrag zur Vermeidung der Zersiedlung des freien Landschaftsraumes in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Raumordnung.

## IV. Auswirkungen der Planung

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

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

## **2. Auswirkungen auf Wohnfolgeeinrichtungen**

Wie bereits unter Pkt. I. 4. beschrieben ist die Versorgung der zu erwartenden Wohnbevölkerung mit Wohnfolgeeinrichtungen wie Kita, Schule und Jugendfreizeiteinrichtungen in Standorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen. Im Plangebiet erfolgt die Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz zur Versorgung des Gebietes und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung des erforderlichen Bedarfes entsprechend Sozialen Infrastrukturkonzept (SIKO) für den Bereich Hellersdorf-Nord.

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

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

Ein Erwerb von Grundstücken sowie die Herstellung von öffentlichen Flächen durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die kostenfreie Übertragung der erforderlichen Flächen für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und deren Herstellung wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Die festzusetzenden Verkehrsflächen gewährleisten die Unterbringung der erforderlichen Funktion unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit sowie des zukünftig zu realisierenden Verkehrsaufkommens entsprechend den Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung. Es ist geplant im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages sowohl für die Herstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Zossener Straße und Havelländer Ring, eines Gehweges am Havelländer Ring südlich WA2 sowie die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche in einem städtebaulichen Vertrag und ergänzenden Erschließungsvertrag Regelungen zur Übertragung von Kosten auf den Projektträger GESOBAU AG zu treffen.

Die zur Versorgung des Geltungsbereiches 10-44 erforderliche KITA soll in dem angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens 10-45 auf dem Grundstück Havelländer Ring 46 erfolgen. Finanzielle Mittel für die Errichtung einer Kindertagesstätte sind zum größten Teil durch den Haushalt des Landes Berlin zu tragen.

Für die Deckung des aus der Errichtung von Wohnbauflächen resultierenden Grundschulbedarfes ist die Realisierung des gem. bezirklicher Planung (INSEK) für die Region Hellersdorf-Nord erforderlichen Grundschulstandortes auf dem Grundstück Weißenfelder Straße 43/Naumburger Ring 1-5 bis zum Schuljahr 2021 erforderlich. Die dafür aufzuwendenden finanziellen Mittel sind in der Haushaltsplanung des Bezirkes zu berücksichtigen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind durch das Bebauungsplanverfahren 10-76 mit dem Planziel der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule gegeben.

Darüber hinaus sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages Vereinbarungen anteiliger Ablösezahlungen durch die GESOBAU AG für die Versorgung im Kita- und Grundschulbereich auf der Grundlage des Berliner Modells geplant.

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

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

## **V. Verfahren**

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

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

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

### **2. Aufstellungsbeschluss**

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 16.10.2007 mit BA-Beschluss Nr. 0319/III die Einleitung zum Bebauungsplan 10-44 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 05.04.2007 im Amtsblatt für Berlin Nr. 15 auf Seite 1025 bekannt gemacht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *4.1 Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren*

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

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

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

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

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

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

## **5. Präzisierung der Planungsziele**

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

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

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

Der STEP Wohnen formuliert folgende Aufgaben:

- Berlin braucht Wohnungsneubau.

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

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

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

## **V. Rechtsgrundlagen**

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

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

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

## Anhang

### Textliche Festsetzungen Bebauungsplan 10-44

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig.
3. Die textliche Festsetzung 2 gilt nicht für Kioske, Backshops und ähnlich kleinflächige Betriebe mit folgenden Kernsortimenten: Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren; Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel; Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel; Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf; Organisationsmittel für Büro Zwecke.
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung.
5. Innerhalb des Planungsgebietes sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Dabei sind mindestens 4,5 m<sup>2</sup> große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
6. Die Fläche A ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Gebäuden auf den Flächen B, C, D, E, B und F, G, H, I, J, F sowie WA4 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

8. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen auf den Flächen B, C, D, E, B und F, G, H, I, J, F sowie WA4 die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße ( $\text{erf.}R_{w,\text{res}}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
  - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
  - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
- nicht überschritten wird.

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

9. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mindestens je angefangener 400 qm wohnbezogener Geschossfläche eine Wohnung enthalten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zusätzlich erbracht wird.
10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung a sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmsweise können Unterflursysteme für unterirdische Abfallsammelanlagen zugelassen werden.
11. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b sind Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmsweise können Unterflursysteme für unterirdische Abfallsammelanlagen zugelassen werden.
12. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung c kann eine Zu- und Abfahrt für das Garagengebäude zugelassen werden.
13. Zum Schutz vor Lärm muss vor der östlichen und südlichen Seite der innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga 6 möglichen Garage eine Vorhangfassade mit einer Schalldämmung  $DL_R$  von mindestens 5 dB errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.

14. Zum Schutz vor Lärm müssen die Decken der innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Garagen Ga 6 möglichen Garage hochschallabsorbierend wie folgt ausgeführt werden:
- entlang der östlichen Außenkante in einem Streifen einer Breite von 4 m
  - entlang der südlichen Außenkante in einem Streifen einer Breite von 5 m
- Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden.
15. Für das Allgemeine Wohngebiet WA4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.
16. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum, der zur Zossener Straße orientiert ist, durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

**Hinweis:**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird die Verwendung der Pflanzliste empfohlen.