

Begründung zum Bebauungsplan XXI-40bb

für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee,
Merler Weg und westliche Grenze des Grundstückes
Allee der Kosmonauten 32b, 32c
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Oktober 2022

INHALT

I	PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	5
	1 <i>Veranlassung und Erforderlichkeit</i>	5
	2 <i>Beschreibung des Plangebietes</i>	5
	2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	5
	2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
	2.3 Städtebauliche Situation und Bestand	6
	2.4 Geltendes Planungsrecht	7
	2.5 Verkehrserschließung	7
	2.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)	7
	2.5.1.1 Erschließung	7
	2.5.1.2 Verkehrserhebung	7
	2.5.1.3 Leistungsfähigkeiten	8
	2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
	2.5.3 Fuß- und Radverkehr	8
	2.6 Lärm	9
	2.6.1 Anlagenlärm	9
	2.6.2 Verkehrslärm	10
	2.7 Technische Infrastruktur	10
	2.7.1 Trinkwasser	10
	2.7.2 Strom	10
	2.7.3 Wärme	10
	2.7.4 Telekommunikation	10
	2.7.5 Gas	11
	2.7.6 Schmutzwasserentsorgung	11
	2.7.7 Regenwasserentsorgung	11
	2.8 Denkmalschutz	11
	2.9 Altlasten	11
	3 <i>Planerische Ausgangssituation</i>	12
	3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
	3.2 Flächennutzungsplan	12
	3.3 Landschaftsprogramm	13
	3.4 Stadtentwicklungsplanungen	15
	3.4.1 StEP Wohnen 2030	15
	3.4.2 StEP Zentren 2030	16
	3.4.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030	16
	3.4.4 StEP Klima	16
	3.4.5 StEP Industrie und Gewerbe	18
	3.4.6 StEP Wirtschaft 2030	18
	3.4.7 BerlinStrategie - Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030	18
	3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	19
	3.5.1 Lärminderungsplanung	19
	3.5.2 Luftreinhalteplanung, 2. Fortschreibung (2019)	19
	3.5.3 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	20
	3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen	21
	3.6.1 Wohnungsmarktentwicklungskonzept 2020/30	21
	3.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf	21
	3.6.3 Spielplatzplan	22
	3.6.4 Konzept für die soziale Infrastruktur (SIKo)	22
	3.6.5 Angrenzende Bebauungspläne	23
	4 <i>Entwicklung der Planungsüberlegungen</i>	24
II	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	25
	1 <i>Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt</i>	25

1.1 Städtebaulicher Entwurf	25
1.2 Bebauungsplan	28
2 <i>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</i>	28
3 <i>Begründung der Festsetzungen</i>	29
3.1 Art der baulichen Nutzung	29
3.2 Maß der baulichen Nutzung	32
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	36
3.4 Weitere Arten der Nutzung	38
3.5 Verkehr und Erschließung	39
3.6 Immissionsschutz	40
3.7 Grünfestsetzungen	46
3.8 Sonstige Festsetzungen	49
3.9 Hinweis	51
3.10 Städtebaulicher Vertrag, Nachtragsvereinbarung und Erschließungsvertrag	53
4 <i>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</i>	56
III AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	60
1 <i>Auswirkungen auf die Umwelt/Eingriffe in Natur und Landschaft</i>	60
2 <i>Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten</i>	60
3 <i>Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt und die Finanzplanung</i>	61
4 <i>Weitere Auswirkungen</i>	63
4.1 Auswirkungen auf Städtebau und Verkehr	63
4.2 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	63
IV VERFAHREN	65
1 <i>Bebauungsplan der Innenentwicklung</i>	65
2 <i>Aufstellungsbeschluss</i>	66
3 <i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</i>	66
4 <i>Änderung des Geltungsbereichs</i>	66
5 <i>Änderung der Planungsabsicht</i>	67
6 <i>Änderung der Planungsabsicht</i>	68
7 <i>Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB</i>	68
8 <i>Änderung der Planungsabsicht</i>	69
9 <i>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</i>	70
10 <i>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</i>	73
11 <i>Teilung des Bebauungsplanes XXI-40b</i>	76
12 <i>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</i>	77
13 <i>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</i>	81
14 <i>Erste Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB</i>	85
15 <i>Städtebaulicher Vertrag nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung</i>	90
16 <i>Prüfung gem. § 7 (1) AGBauGB zur Planreife gem. § 33 BauGB für das Bauteil Haus B im Teilgebiet MI 2</i>	91
17 <i>Zweite erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB</i>	91
17.1 Auswertung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	98
17.2 Fazit:	99
18 <i>Nachtragsvereinbarungen zum städtebaulichen Vertrag</i>	99
19 <i>Erlangen der Planreife gem. § 33 BauGB für das Bauteil Haus B im Teilgebiet MI 2</i>	99
20 <i>Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB (Rechtsprüfung) am 18.05.2021</i>	100
21 <i>Durchführung und Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung) nach Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB</i>	100

<i>22 Zweiter Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag</i>	102
<i>23 Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 11 Abs. 3 AGBauGB</i>	102
<i>24 Erneute Anzeige gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB (2. Rechtsprüfung)</i>	102
V RECHTSGRUNDLAGEN	102
VI. ANHANG	104

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Entwicklung der städtebaulich ungeordneten Brachfläche zwischen der Allee der Kosmonauten mit einer gewerblichen Randnutzung und dem Merler Weg mit südlich angrenzender Wohnbebauung entspricht der gesamtstädtischen Zielsetzung, die Innenverdichtung insbesondere für den Wohnungsbau zu forcieren.

Da die übergeordneten Planungsvorstellungen einer gewerblichen Entwicklung über einen sehr langen Zeitraum aufgrund fehlender Nachfrage nicht realisiert wurden, der Planbereich unmittelbar an ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet angrenzt und da aktuell ein hoher Bedarf an Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2030¹ besteht, wurde in Abstimmung mit den Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümern auf der Grundlage eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes eine Wohnnutzung auf den noch unbebauten Teilflächen des Plangebiets planungsrechtlich ermöglicht.

Es handelt sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40bb um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet gem. § 34 Abs. 1 BauGB. Ein Bauvorhaben muss sich hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Aufgrund der heterogenen Bebauung und Nutzung konnte nicht von einem faktischen Wohngebiet ausgegangen werden. Für die gesicherte Entwicklung eines Wohngebietes und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestand die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet Bebauungsplan XXI-40bb liegt im Ortsteil Marzahn des Bezirks Marzahn-Hellersdorf an der West-Ost-Hauptstraße Allee der Kosmonauten zwischen dem Bezirkszentrum Helene-Weigel-Platz, dem S-Bahnhof Springpfuhl im Osten und dem Landschaftspark Herzberge im Westen.

In diesem Bereich ist die Allee der Kosmonauten geprägt durch z.T. großmaßstäbliche Baustrukturen und Einkaufsbereiche, wie Hotels (Aap-Hotel, Ibishotel), Büros und Verwaltung (z.B. Finanzamt Marzahn-Hellersdorf), Gesundheitszentrum Springpfuhl und diverse Einkaufsmärkte. Die in den 70er Jahren entstandenen Gebäude ehemaliger staatlicher Einrichtungen wurden nach 1990 entsprechend umgenutzt.

Im Norden schließt ein im Wesentlichen gewerblich genutzter Stadtbereich als Bestandteil des größten zusammenhängenden Gewerbebetriebes in Berlin an. Im Süden des Merler Weges liegt ein Wohngebiet.

¹ Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2015-2030, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Ref. I A - Stadtentwicklungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berlin, Januar 2016.

Durch die Straßenbahn in der Allee der Kosmonauten, den Bus in der Marzahner Chaussee und den S-Bahnhof Springpfuhl in ca. 300 m Entfernung ist das Plangebiet hervorragend mit dem ÖPNV-Netz Berlin verbunden.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden wie folgt festgesetzt: Bebauungsplan XXI-40bb für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32b, 32c.

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von ca. 3,7 ha folgende Flurstücke:

- Aus der Flur 198, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf) die Flurstücke 605,383, 385 und 477.

Die genannten Flurstücke in Flur 198 befinden sich im Privateigentum. Zusätzlich sind folgende Flurstücke erfasst, die derzeit als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet sind:

- Allee der Kosmonauten: aus der Flur 208, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf) die Flurstücke 21 (tlw.), 299, 225, 227, 229 und 231 (tlw.).
- Marzahner Chaussee: aus der Flur 198, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf) die Flurstücke 2 (tlw.), 500 (tlw.), 487 (tlw.) und 463 und aus der Flur 208, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf) die Flurstücke 139 (tlw.) und 223.
- Merler Weg: aus der Flur 198, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf) das Flurstück 487 (tlw.).

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordosten Berlins und im Westen des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf im Ortsteil Marzahn.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Allee der Kosmonauten.

Das vor wenigen Jahren renovierte Bürogebäude Allee der Kosmonauten 32b/c umfasst in zwei über Eck gestellten Baukörpern rund 11.000 m² Bruttogeschossfläche auf neun Etagen. Die Büroräume sind durch über dreißig unterschiedliche Nutzer belegt. Es sind Firmen aus dem Baugewerbe, der Computerbranche sowie freie Berufe, soziale Einrichtungen und Start-Up-Unternehmen vertreten. Eine etwa 400 m² große, eingezäunte Teilfläche am Merler Weg angrenzend an das Einkaufsmarktgrundstück wird als Lagerfläche genutzt. Große Teile des Geländes sind ungenutzt.

Die Lebensmitteldiscounterkette „Lidl“ betreibt seit 2006 eine eingeschossige Einzelhandelsimmobilie auf dem Eckgrundstück Marzahner Chaussee 189.

Das Plangebiet stellt einen Bereich zwischen Gewerbe- und Wohngebiet dar, der in den letzten Jahren sowohl keine wirtschaftliche als auch städtebauliche Entwicklung erfahren hat. Durch die Nähe zu angrenzenden Wohngebieten und den daraus entstehenden Nutzungskonflikten wurde die Entwicklung der gewerblichen Nutzung erschwert.

Im Norden wird der Planbereich durch die Allee der Kosmonauten mit einem ca. 90 m breiten Verkehrsraum zwischen den Baufluchten begrenzt. Ein 7-geschossiger Büro/Geschäft/Hotelbau mit einer Baufront von ca. 125 m und zwei 1-geschossige Gewerbebauten bilden nördlich der Allee der Kosmonauten die Raumkante. Zur Überwindung des breiten Verkehrsraumes steht für Fußgängerinnen und Fußgänger und

Radfahrerinnen und Radfahrer die Kreuzung an der Marzahner Chaussee am Rand des Plangebietes zur Verfügung.

Im Westen grenzt das Grundstück Allee der Kosmonauten 32/32a an. Hier dominiert ein fast 130 m langer zehngeschossiger Gebäuderiegel an der Allee der Kosmonauten. Der Gebäuderiegel wird als Hotel und Hostel benutzt. Im Erdgeschoss befindet sich eine kleine Spielhalle. Eine etwa 1.500 m² große, eingezäunte Teilfläche am Merler Weg wird extensiv als Lagerfläche genutzt. Große Teile des Geländes sind praktisch ungenutzt. Westlich der Beilsteiner Straße schließt ein 8-geschossiger Gewerbebau parallel zur Allee der Kosmonauten und eine 1-geschossige Gewerbehalle mit nicht wesentlich störender Nutzung (Kinderspielland, Indoor-Spielplatz) an.

Der Merler Weg schließt nach Süden das Plangebiet ab. Südlich davon befindet sich das Siedlungsgebiet Friedrichsfelde-Ost. Zwischen Merler Weg und Ruwersteig überwiegen 3-, 4- und 6-geschossige Wohnzeilen mit großzügigen Grünbereichen. Weiter westlich schließt eine kleinteilige offene Wohnbebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern an.

Im Osten wird das Plangebiet durch die Marzahner Chaussee begrenzt. Der Umgriff wird hier bestimmt durch einen 1-geschossigen Einkaufsmarkt an der Allee der Kosmonauten und ein 6-geschossiges Wohngebäude.

Im nordöstlichen Geltungsbereich verlaufen diagonal Hauptversorgungsleitungen mit den erforderlichen Schutzstreifen.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40bb um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet gem. § 34 BauGB. Dementsprechend beurteilten sich Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB.

2.5 Verkehrserschließung

2.5.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

2.5.1.1 Erschließung

Die nahräumige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Allee der Kosmonauten, die Marzahner Chaussee und den Merler Weg.

Bei der Allee der Kosmonauten handelt es sich um eine zweibahnige, vierspurige Hauptverkehrsstraße. Die Marzahner Chaussee ist einbahnig und zweispurig ausgebaut. Die Allee der Kosmonauten verbindet die Berliner Ortsteile Lichtenberg und Marzahn. Die Erschließungsstraße im Süden (Merler Weg) ist eine Wohngebietsstraße.

An dem Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee wird der Verkehr mittels Lichtsignalanlagen geregelt.

2.5.1.2 Verkehrserhebung

Als Grundlage für die Analyse der bestehenden Verkehrssituation und der Gebietsplanung wurde ein Verkehrsgutachten² erstellt. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde eine

² HL Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, „Verkehrsgutachten für ein B-Planverfahren an der Allee der Kosmonauten in Berlin Marzahn-Hellersdorf“, Berlin 23.02.2017.

Verkehrserhebung durchgeführt, die u.a. als Grundlage für die spätere Leistungsfähigkeitsuntersuchung diente.

Gemäß des Verkehrsgutachtens besteht auf der Allee der Kosmonauten eine DTVw (Durchschnittliche (werk-)tägliche Verkehrsstärke) von ca. 14.300 Kfz/24h (westlich der Beilsteiner Straße) bis ca. 21.700 Kfz/24h (östlich der Marzahner Chaussee). Die Marzahner Chaussee weist eine DTVw von ca. 8.600 Kfz/24h (südlich des Merler Weges) bzw. ca. 9.800 Kfz/24h (nördlich des Merler Weges) nach. Der Schwerverkehrsanteil (SV-Anteil) fällt mit 3 % auf die beiden Straßen gering aus. Der Merler Weg ist weniger stark belastet.

Im Hinblick auf die spätere Leistungsfähigkeitsabschätzung war die Ermittlung des Verkehrsaufkommens für den Zeitraum mit der höchsten Verkehrsbelastung (die sogenannte „Spitzenstunde“) erforderlich. Die Spitzenstunde am Vormittag („Frühspitze“) wird dementsprechend zwischen 07:00 und 08:00 Uhr und am Nachmittag („Spätspitze“) zwischen 16:00 und 17:00 Uhr erreicht.

Am Vormittag ist eine Hauptlastrichtung auf der Allee der Kosmonauten stadteinwärts von Osten nach Westen und am Nachmittag stadtauswärts von Westen nach Osten erkennbar. Zusätzlich ist am Nachmittag eine starke Rechtseinbiegebeziehung aus der Marzahner Chaussee in Richtung Osten erkennbar. Der Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee ist sowohl am Vormittag als auch am Nachmittag mit 1.657 Kfz/h bzw. 2.478 Kfz/h am stärksten belastet.

2.5.1.3 Leistungsfähigkeiten

Die Leistungsfähigkeit wurde für die Knotenpunkte Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee und Marzahner Chaussee/Merler Weg untersucht.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt, dass am Vormittag ein leistungsfähiger Verkehrsablauf der Qualitätsstufe A und B an allen Knotenpunkten erreicht wird. Es sind weitere Kapazitätsreserven vorhanden. Am Nachmittag wird an dem Knotenpunkt Marzahner Chaussee/Merler Weg ebenfalls die Qualitätsstufe A und B erreicht.

An dem Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee treten Einschränkungen im Verkehrsablauf auf. Der Geradeausverkehr in Richtung Osten auf der Allee der Kosmonauten sowie der rechtsabbiegende Verkehr in die Marzahner Chaussee erreichen lediglich die Qualitätsstufen E und F. Durch Modifikation der Festzeitsignalzeitenpläne kann auch an diesen Knotenpunkten ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden.

2.5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In direkter Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Haltestellen. Die Buslinie 194 hält an der Bushaltestelle Merler Weg, die Tramlinien 18 und M8 an der Haltestelle Beilsteiner Straße. Sowohl Bus als auch Tram halten an der Haltestelle S-Bahnhof Springpfuhl. Am S-Bahnhof Springpfuhl halten die S-Bahnlinien S7 und S75.

2.5.3 Fuß- und Radverkehr

Die Erschließung des Plangebiets durch den Fuß- und Radverkehr erfolgt über die vorhandenen Verkehrsanlagen. Für den Fußverkehr bestehen an den angrenzenden Straßen weitestgehend beidseitig straßenbegleitende Gehwege. Im Merler Weg ist nur einseitig ein Gehweg vorhanden.

Um eine gesicherte Querung der Allee der Kosmonauten zu ermöglichen, sind an den Knotenpunkten Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee Lichtsignalanlagen (LSA) vorhanden. An den Knotenpunkten Marzahner Chaussee/Merler Weg finden sich keine Quermöglichkeiten für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer.

An der Allee der Kosmonauten erfolgt die Führung des Radverkehrs über einen im Seitenraum geführten, benutzungspflichtigen Radweg/Radfahrestreifen. Auf dem Merler Weg und der Marzahner Chaussee sind keine gesonderten Radverkehrsanlagen vorhanden, sodass die Führung des Radverkehrs mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn erfolgt.

2.6 Lärm

Für den Bebauungsplan XXI-40b wurde eine schalltechnische Untersuchung³ durchgeführt. Im Zuge der fortgeschrittenen Planung wurde beschlossen, das Plangebiet in zwei Bebauungspläne (XXI-40ba und XXI-40bb) zu teilen. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung der schalltechnischen Untersuchung bestand noch keine Teilungsabsicht. Aus rein fachtechnischer Sicht bleiben damit die Grundlagen bzgl. der geplanten Nutzungen und der Untersuchungsgegenstand der schalltechnischen Untersuchung unberührt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Dezember 2018 eine Einschätzung zu den abgegebenen Stellungnahmen und deren inhaltlichen Auswirkungen auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung gegeben.

Durch eine zeitliche Verschiebung der unterschiedlichen Bauvorgänge innerhalb der Geltungsbereiche des XXI-40ba und des XXI-40bb ist nicht von einer Beeinträchtigung auf das Plangebiet durch Schallerhöhung auszugehen, da weiterhin von einer Wohnnutzung im XXI-40ba ausgegangen wird. Gemäß schalltechnischer Untersuchung hat die Bebauung des benachbarten Bebauungsplanes eine nur geringfügige schallmindernde Auswirkung auf die Wohnbebauung des Bebauungsplans XXI-40bb. Die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden überschritten, jedoch nicht ursächlich durch das Wegbleiben der benachbarten Bebauung (Plangebiet XXI-40ba). Die Richtwerte TA Lärm werden eingehalten. Somit ist nicht von einer negativen Auswirkung auf die Immission im Plangebiet XXI-40bb durch eine spätere bauliche Entwicklung des Plangebietes XXI-40ba auszugehen. Die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz werden dadurch nicht wirkungsmindernd beeinflusst.

2.6.1 Anlagenlärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurden Kfz-Werkstätten (TÜV Rheinland, Euromaster GmbH), Büros (Finanzamt, Jobcenter), ein Bistro und mehrere Kleingewerbe (mit einer gemeinsamen Stellplatzanlage) sowie Hotels (AAP-Hotel, IBIS-Hotel) im Norden, Büros (DIBAG Industriebau AG, DOHA Vermietung und Service GmbH) im Westen und der bestehende ALDI-Markt im Osten betrachtet. Zusätzlich wurden die Auswirkungen der beiden benachbarten, im Verfahren befindlichen, Bebauungspläne XXI-40a und XXI-40c untersucht.

³ HL Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, „Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan XXI-40b in Berlin Marzahn-Hellersdorf“, Berlin 02. August 2017.

Die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Berücksichtigung des konkreten Nutzungskonzepts nachzuweisen. Sofern die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, sodass die schalltechnische Verträglichkeit gegenüber der umliegenden schutzbedürftigen Nutzung gewährleistet wird.

Auf eine Betrachtung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Plangebiet konnte verzichtet werden, da der Markt bei Realisierung des Planvorhabens entfällt und sich demnach zukünftig keine Geräuscheinwirkungen ergeben werden.

2.6.2 Verkehrslärm

Der Verkehrslärm der umliegenden Straßen verursacht laut Schallschutzgutachten⁴ insbesondere an der Allee der Kosmonauten und der Marzahner Chaussee tagsüber erhöhte Lärmbelastungen. Im Inneren des Plangebiets werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) eingehalten.

2.7 Technische Infrastruktur

Nachfolgend wird die bestehende Medienschließung gemäß den Auskünften der Leitungsträger zusammengefasst.

2.7.1 Trinkwasser

Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Alle vorhandenen Trinkwasserleitungen werden weiterhin benötigt. Die vorhandenen Hausanschlüsse sind zu überprüfen, eventuell neu herzustellen und ggf. ist ein Leitungsabschnitt auszuwechseln (Material Asbestzement - Az). Im nordöstlichen Geltungsbereich verlaufen Haupttrinkwasserleitungen mit Schutzstreifen.

2.7.2 Strom

Die Stromversorgung ist gesichert. Hausanschlüsse sind herzustellen. Die Leitungen liegen in den Gehwegen.

2.7.3 Wärme

Die Fernwärmeversorgung über Vattenfall-Wärme ist gesichert. Hausanschlüsse an Bestandsgebäuden sind gesichert. Die geplante Bebauung wird an das Fernwärmenetz angeschlossen.

2.7.4 Telekommunikation

Die Versorgung wurde durch den Kabelanbieter Tele Columbus südöstlich des Plangebiets gesichert.

Die Versorgung durch die Deutsche Telekom ist flächendeckend gesichert. Hausanschlüsse sind an Bestandsgebäuden vorhanden.

⁴ HL Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, „Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan XXI-40b in Berlin Marzahn-Hellersdorf“, Berlin 02. August 2017

2.7.5 Gas

Die Gasversorgung ist gesichert. Hausanschlüsse müssen hergestellt werden. Im nordöstlichen Geltungsbereich verlaufen Hauptgasleitungen mit Schutzstreifen.

2.7.6 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist grundsätzlich über die BWB gesichert. Anschlussmöglichkeiten bestehen über die Allee der Kosmonauten, den Merler Weg und die Marzahner Chaussee.

Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.

2.7.7 Regenwasserentsorgung

Da direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gilt in Berlin das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. Sollte eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein, sind Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung notwendig, weil die hydraulische Leistungsfähigkeit der in Frage kommenden Vorflutgewässer Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben bzw. Wuhle weitgehend ausgeschöpft ist.

2.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Westlich des Plangebietes befindet sich die Gesamtanlage „Magerviehhof“ mit dazugehörigen Baudenkmalen (Obj.-Dok.-Nr.: 09045528, T).

2.9 Altlasten

Das Altlastenkataster weist das gesamte Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche aus. Der Verdacht resultiert aus der auf dem Gelände ausgeübten Gewerbenutzung zu DDR-Zeiten. Da auf diesem Areal sensible Bodennutzungen realisiert wird, wurde ein Altlastengutachten⁵ erstellt. Der Anforderungskatalog wurde mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde abgestimmt.

Das Altlastengutachten ergab, dass die ermittelten Schadstoffbelastungen nicht als altlastenrelevant einzustufen sind. Gefährdungspotenziale für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser bzw. für den Einzelnen/die Allgemeinheit sind nicht gegeben. Die Durchführung von Sofort-/Sanierungsmaßnahmen im Sinne der gültigen Gesetze und Verordnungen (BBodSchG/BBodSchV/Berliner Liste) ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

⁵ Altlastengutachten für das Projekt: Neubau von Wohngebäuden Bauteil A-C, AnalyTech Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting mbH, 07.12.2018.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung sind der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (für Berlin: GVBl. S. 294; für Brandenburg: GVBl. II Nr. 35) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Nr. 16 vom 29.06.2019, S. 294). Der Bebauungsplan XXI-40bb setzt die entsprechenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung um:

- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung:
 - (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
 - (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung:
 - (3) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.
 - (4) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 (...) ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl.S.31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. An diese grenzt südlich des Merler Weges eine gemischte Baufläche M2 an. Nördlich der Allee der Kosmonauten, östlich der Marzahner Chaussee und westlich der Beilsteiner Str. grenzen gewerbliche Bauflächen an. Als übergeordnete Hauptverkehrsstraße wird die Allee der Kosmonauten dargestellt.

Der Bebauungsplan XXI-40bb wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt, so dass nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB von den Darstellungen des FNP abgewichen werden konnte. Der Bebauungsplan konnte aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt wurde. Der FNP wurde im Zuge der Benachrichtigung angepasst.

Im Zuge der Berichtigung wird eine Erweiterung der gemischten Baufläche M2 zwischen Ruwersteig und Marzahner Chaussee bis zur Allee der Kosmonauten dargestellt.

Dem Ziel 1.2 des FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen gemäß Signatur im FNP; hier: Allee der Kosmonauten) wird entsprochen; die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XXI-40bb stellen keinen Widerspruch zum Ziel 1.2 dar.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Berliner Landschaftsprogramm/Artenschutzprogramm (LaPro)⁶ umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Für den Geltungsbereich und sein Umfeld konnten folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen abgeleitet werden.

Biotop- und Artenschutz

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz wird das Untersuchungsgebiet im Bestand, wie auch die gesamte Umgebung, vollständig dem „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen“ zugeordnet. Dieser Kategorie kann es auch nach Umsetzung der Bebauungsplanziele zugeordnet werden.

Im Rahmen der Kartendarstellungen treffen folgende Ziele und Maßnahmen auf den Geltungsbereich zu:

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna sowie Kompensation von Nutzungsintensivierung durch Entsiegelung und Dachbegrünung,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestands (insbesondere großkronige Laubbäume in Siedlungen),
- Verbesserung der Biotopqualität in Großsiedlungen.

Die im Umgriff westlich und östlich bestehenden und künftigen Siedlungsflächen sind für die Biotopvernetzungsfunktionen zu entwickeln und zu sichern.

Der Freiraum im Geltungsbereich besteht vor allem aus Parkflächen und einzelnen Zierstrauchpflanzungen. Eine beabsichtigte Entwicklung zur Biotopvernetzung ist nicht zu erkennen.

Auf dem gegenüberliegenden Grundstück Allee der Kosmonauten 29 (Finanzamt Mar-zahn-Hellersdorf) ist ein Kleingewässer dargestellt. Im Bestand befindet sich dort allerdings kein Gewässer. Zwei Kleingewässer liegen in 600 - 700 m Entfernung in östlicher Richtung: der Springpfuhl innerhalb der Parkanlage und ein weiteres Kleingewässer in der Nähe der Bahntrasse.

Erholung und Freiraumnutzung

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird der Untersuchungsraum als „sonstige Fläche außerhalb von Wohnquartieren“ abgebildet, zu dem neben Gewerbeflächen auch Mischgebiete zählen. Dementsprechend können auch für das Mischgebiet an der Allee der Kosmonauten folgende Zielvorstellungen herangezogen werden:

- Entwicklung von Wegeverbindungen,
- Dachbegrünung,
- Baumpflanzungen auf geeigneten Flächen.

Für das Allgemeine Wohngebiet im südlichen Geltungsbereich können Aussagen der südlich und östlich angrenzenden Gebiete herangezogen werden, die als Wohnquartiere der Stufe IV eingestuft sind:

⁶ Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, Seite 1314)

- Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume,
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
- Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
- Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

Landschaftsbild

Der Programmplan Landschaftsbild stellt das Untersuchungsgebiet und die Umgebung als „städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzung“ dar. Auch für die vollzogene Nutzungsänderung im Geltungsbereich konnte daraus Folgendes abgeleitet werden:

- Quartiersbildung durch Entwicklung raumbildender Strukturen und Leitbaumarten,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente, Anlagen ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung.

Naturhaushalt und Umweltschutz

Das Untersuchungsgebiet wird in der Kategorie Gewerbe mit dem Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Bei Nutzungsänderungen gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich als Siedlungsgebiet (mit Schwerpunkt Anpassung an der Klimawandel) eingestuft:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt/Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

Zielartenverbreitung

Die Kernfläche der Zielart Moorfrosch (*Rana arvalis*) erstreckt sich von Süden bis in den Geltungsbereich hinein. Genau an dieser Straßenecke Merler Weg/Marzahner Chaussee befindet sich derzeit die Filiale eines Lebensmitteldiscounters. Da die Froschart als terrestrisches Habitat feuchte Wiesen, Nieder- und Flachmoore sowie Bruch- und Auenwälder bevorzugt, wurde ein Vorkommen in den Freiflächen des Lebensmitteldiscounters ausgeschlossen.

Die Berücksichtigung der Ziele des Landschaftsprogramms findet sich im Bebauungsplan in mehreren Festsetzungen wieder. Der vorliegende Bebauungsplan hat unter anderem die Entwicklung eines gebietstypischen Baumbestandes zum Ziel. Die Stellplatzflächen sind in regelmäßigen Abständen durch hochstämmige Einzelbäume zu gliedern. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden quartiersbezogene Grün- und Freiflächen entstehen, die für die geplanten Wohnquartiere Aufenthaltsmöglichkeiten bereitstellen. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf sind die Baugebiete von Wegebeziehungen durchzogen. Festsetzungen zur Dachbegrünung und die Empfehlung zur Verwendung einer Gehölzliste, in der auch hitze- und trockenstresstolerante Arten aufgeführt sind, stellen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel dar. Die Einschränkung der Wegebefestigungen auf wasser- und luftdurchlässige Beläge dient dem Bodenschutz sowie der Vermeidung unnötiger Versiegelung und damit u.a. der Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

3.4.1 StEP Wohnen 2030

Der neue StEP Wohnen 2030 wurde am 20.08.2019 beschlossen.

Die Kernaussage des StEP Wohnen 2030 ist erstens, dass Berlin stark wächst und in den kommenden Jahren fast 200.000 neue Wohnungen braucht, und zweitens, dass Berlin Flächenpotenziale für ca. 200.000 Wohnungen hat. Kernaufgabe des StEP Wohnen 2030 ist die Aktivierung der Flächen.

Um die Flächen zu aktivieren, werden räumliche und zeitliche Schwerpunkte gesetzt. Unter anderem werden alle Wohnungsneubaupotenziale nach kurz-, mittel-, und langfristiger Realisierbarkeit eingestuft. Das Bebauungsplangebiet wird als Wohnungsneubaustandort mit einer kurzfristigen Realisierung dargestellt.

Zur weiteren Priorisierung in der Umsetzung werden verschiedene Kriterien herangezogen, z.B. die stadträumliche Einbindung in bestehende Siedlungsstrukturen, die bestehende Erschließung, die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, ein nennenswerter quantitativer Beitrag zum Wohnungsbau in der Stadt, der Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau, die planerische Vorbereitung, Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, Umweltaspekte. Der Bebauungsplan entspricht allen diesen Kriterien. Das Plangebiet liegt gut erschlossen an der Allee der Kosmonauten und ist mit dem ÖPNV (Bus, Straßenbahn, S-Bahn) gut erreichbar. Mit ca. 580 Wohnungen leistet es einen nennenswerten quantitativen Beitrag zum Wohnungsbau und mit Hilfe des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird ein Beitrag zum gemeinwohlorientierten Wohnungsbau geleistet. Der Grundstückseigentümer entwickelt das Plangebiet gemeinsam mit dem Bezirk und die Entwicklung der Brachfläche hat keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Der StEP Wohnen bekennt sich zur Leipzig Charta und damit zu den Prinzipien der kompakten europäischen Stadt und zum Vorrang der Innenentwicklung.

Knapper werdende Potenzialflächen und der Blick auf sparsame Flächeninanspruchnahme und infrastrukturelle Erschließung machen eine effiziente Nutzung der Flächen durch Nutzungsmischung und höhere Dichte noch bedeutsamer. Das stellt besondere Anforderungen an die Qualität von Städtebau und Freiräumen.

3.4.2 StEP Zentren 2030

Am 12. März 2019 hat der Senat den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 beschlossen. Er definiert folgende vorrangige stadtentwicklungsplanerische Kernaufgaben:

- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung,
- Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes,
- Berücksichtigung der Anforderungen an Funktion und Nutzung aller Bevölkerungsgruppen in der städtebaulichen Entwicklung.

Im Umgriff des Plangebietes wird das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz dargestellt. Die Genehmigung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der ausgewiesenen Zentren ist nur unter besonderen Voraussetzungen möglich (s.a. Kap. I 3.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf).

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030

Der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe) wurde am 02. März 2021 beschlossen und bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Landesebene. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht z.B. eine Stärkung des ÖPNV's und nichtmotorisierten, d.h. Rad- und Fußverkehrs vor.

Für den Bestand 2017, Stand 2017, wird die Allee der Kosmonauten und die Marzahner Chaussee als örtliche Straßenverbindung der Stufe III dargestellt.⁷ Im übergeordneten Straßennetz der Planung 2025 wird die Allee der Kosmonauten als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II um eine Stufe erhöht. Die Einstufung der Marzahner Chaussee bleibt unverändert.⁷ Eine Änderung dieser Einstufungen ist im StEP MoVe nicht erfolgt.

Die Erreichbarkeit des nächsten Stadtteilzentrums mit ÖPNV als auch MIV wird im StEP MoVe mit weniger als 20 Minuten angegeben.

3.4.4 StEP Klima

Das Land Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima) beschlossen, der 2016 durch den neuen StEP Klima KONKRET⁸ fortgeschrieben wurde. Der StEP Klima gilt als informelles Planungsinstrument und dient z.B. in der bezirklichen Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage. Oberstes Ziel ist der Erhalt bzw. die Sicherung der Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner unter den sich zukünftig ändernden klimatischen Bedingungen. Es werden konkrete Maßnahmen beschrieben, um dem Klimawandel auch bei einer wachsenden Stadt zu begegnen. Dabei geht es neben Neubauvorhaben "auf der grünen Wiese", insbesondere auch um Maßnahmen bei Vorhaben der Nachverdichtung im Bestand.

⁷<https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsplanung/strassen-und-ktz-verkehr/uebergeordnetes-strassennetz/> [Zugriff am 23.07.2021]

⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2016): Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET - Klimaanpassung in der Wachsenden Stadt, Berlin.

Die Maßnahmen sollen die Resilienz der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen. Dabei wurden die wesentlichen Faktoren Hitze und Starkniederschläge identifiziert.

Zu den wesentlichen Aspekten der Anpassungen zur Reduzierung von Hitzestress gehören neben der Berücksichtigung von Grünflächen und Vegetation (Verdunstungskühle und Beschattung) die Gestaltung von Gebäudeoberflächen und -dächern. Durch helle Farbwahl soll die Rückstrahlung erhöht werden. Begrünte Dächer dämmen die Gebäude ab und erhöhen die Verdunstungskühle. Die Dachbegrünung kann gleichzeitig zum Rückhalt von Regenwasser genutzt werden. Neu ist die Überlegung, Dachflächen ohne Begrünung nur zum Wasserrückhalt zu nutzen.

Die dezentrale Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers wird als wesentliche Maßnahme im Umgang mit Starkniederschlägen an Bedeutung noch zunehmen. Für extreme Regenereignisse ("urbane Überflutung"), bei denen innerhalb kurzer Zeit große Wassermengen anfallen, reicht dieses System nicht aus, zumal in stärker überbauten Bereichen die Möglichkeiten einer dezentralen Retention begrenzt sind. Hier werden grundsätzlich Retentionssysteme notwendig, die kurzzeitig große Wassermengen aufnehmen können, um sie über einen längeren Zeitraum an die Kanalisation oder eine Vorflut abgeben zu können. Anpassungen im Kanalsystem (z.B. Vergrößerungen der Dimensionierung) scheiden aus ökonomischen Gründen aus. Städtische Oberflächen (Plätze, Straßenräume und Dächer) sollen zukünftig so gestaltet werden, dass sie überflutungstauglich werden und vorübergehend größere Mengen an Wasser aufnehmen können. Gleichzeitig müssen anfällige Nutzungen durch technische Einbauten geschützt werden (z.B. Schwellen vor Tiefgarageneinfahrten).

Der Aktionsplan Handlungskulisse stellt den Untersuchungsraum als Stadtraum mit prioritärem Handlungsbedarf für das Bioklima dar. Dazu gehören insbesondere Stadträume mit einer bereits im Bestand hohen Bevölkerungsdichte und geringer Ausstattung mit wohnungsnaher Grünfläche inklusive einer geringen Anzahl an Stadt- und Straßenbäumen. Daraus ergeben sich folgende relevante Maßnahmen:

- den Gebäudebestand hitzeangepasst umbauen bzw. bauen,
- klimatisch entlastende Frei- und Grünflächen in den betroffenen Siedlungsräumen erhalten, optimieren und wo möglich und nötig solche Flächen neu schaffen,
- die wohnungsnaher Grünflächenversorgung verbessern,
- die Funktion klimatischer Ausgleichs- und Entlastungsflächen dauerhaft sichern und verbessern,
- den Kaltluftaustausch und -zustrom sichern und stärken.

Die umweltrelevanten Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes werden, soweit Regelungen im Bebauungsplan möglich waren, angemessen berücksichtigt. Festsetzungen zur Dachbegrünung und die Empfehlung zur Verwendung einer Gehölzliste, in der auch hitze- und trockenstresstolerante Arten aufgeführt sind, stellen Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel dar. Die Einschränkung der Wegebefestigungen auf wasser- und luftdurchlässige Beläge dient dem Bodenschutz sowie der Vermeidung unnötiger Versiegelung und damit u.a. der Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet. Die festgesetzten Baugrenzen schließen die Errichtung

von vollständig umschlossenen Blockbebauungen aus, so dass eine ständige Durchlüftung gewährleistet ist.

3.4.5 StEP Industrie und Gewerbe

Um angemessene Flächen für Industrie und Gewerbe anbieten zu können, wurden der Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe) von 1999 und das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin (EpB) von 2004 aktualisiert, fortgeschrieben und zu einem Planwerk zusammengefasst und am 25. Januar 2011 vom Berliner Senat beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Nähe des EpB-Gebietes 35 „Marzahn Süd“.

Die gewerblichen Bauflächen gem. FNP im Bebauungsplangebiet sind nicht Bestandteil des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich und unterliegen nicht den damit verbundenen Einschränkungen.

3.4.6 StEP Wirtschaft 2030

Der Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 schreibt den StEP Industrie und Gewerbe von 2011 fort und wurde am 30. April 2019 beschlossen. Weiterhin gilt wie im StEP Industrie und Gewerbe, dass die gewerblichen Bauflächen gem. FNP im Bebauungsplangebiet nicht Bestandteil des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich sind und nicht den damit verbundenen Einschränkungen unterliegen. Eine FNP-Änderung ist im Verfahren, bei der ein Verzicht auf gewerbliche Bauflächen angestrebt wird.

3.4.7 BerlinStrategie - Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Die BerlinStrategie ist das gesamtstädtische, ressortübergreifende Leitbild des Berliner Senats für die Metropole Berlin. Als ein Kursbuch zeichnet sie die wesentlichen Handlungsfelder und Strategien der Entwicklung Berlins bis 2030 vor und integriert die Aktivitäten der verschiedenen Senatsfachverwaltungen. Ausgehend von den Richtlinien der Regierungspolitik wurde 2014 das Stadtentwicklungskonzept 2030, die erste BerlinStrategie (pdf, erarbeitet. In acht strategischen Themenfeldern und in zehn Transformationsräumen beschreibt die BerlinStrategie ein Zukunftsbild für das Jahr 2030. Aufgrund des hochdynamischen Wachstums Berlins, welches auch aus dem Zuzug von Geflüchteten resultierte, wurde die BerlinStrategie 2016 ergänzt. Als BerlinStrategie 2.0 (pdf) setzt diese mit ihrer Aktualisierung auf die Schwerpunkte "Arbeiten", "Wohnen" und "offene Stadtgesellschaft".

Der Bebauungsplan entspricht dem Leitbild des Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 im Sinne der Verdichtung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Der Geltungsbereich befindet sich in keinem der ausgewiesenen Transformationsräumen.

Im laufenden Arbeitsprozess werden seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die Transformationsräume der ersten BerlinStrategie neu definiert, um als Schwerpunkträume der Stadtentwicklung einen Beitrag zur BerlinStrategie 3.0 zu leisten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-40bb befindet sich in keinem dieser ausgewiesenen Schwerpunkträume.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärminderungsplanung

Verkehr ist in Berlin der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärminderungsplänen soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen. Darum muss auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, ob z.B. die Belange der Aktionspläne berührt sind.

Im Rahmen der Fortschreibung des Lärmaktionsplans⁹ sind Strategien und konkretisierte Anforderungen erarbeitet worden, die sich in den Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sowie in den informellen städtebaulichen Planungen mit der Berücksichtigung von Aspekten der Lärminderung befassen. Diese sind in der „Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung - Aspekt Lärminderung“¹⁰ beschrieben.

Danach geht es im Sinne einer kompakten, Verkehr vermeidenden Stadtstruktur darum, Wohnnutzungen oder andere sensible Nutzungen auch an (meist zentralen, innerstädtischen) Standorten zu ermöglichen („lärmrobuste städtebauliche Strukturen“).

Das Plangebiet befindet sich gemäß Lärminderungsplanung für Berlin - Aktionsplan in keinem Konzeptgebiet. Im Umfeld des Plangebiets sind keine Konzeptstrecken vorhanden. Als Schwellenwerte für die Dringlichkeit von Maßnahmenprüfungen wurden im Lärmaktionsplan Berlin zwei Stufen definiert:

- 1. Stufe: 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts: Bei Überschreitung dieser Werte sollen prioritär und möglichst kurzfristig Maßnahmen zur Verringerung der Gesundheitsgefährdung ergriffen werden.
- 2. Stufe: 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts: Diese Werte wurden von der Lärmwirkungsforschung als gesundheitsrelevante Schwellenwerte ermittelt und dienen im Rahmen der Vorsorge als Zielwerte für die Lärminderungsplanung.

Werden Gebiete, die auch dem Wohnen dienen sollen, in Bereichen geplant, die bereits hohen Geräuschimmissionen ausgesetzt sind, muss abgewogen werden, ob planerisch entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und können, die die negativen Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität mindern.

Textliche Festsetzungen im Sinne des Immissionsschutzes wurden getroffen.

3.5.2 Luftreinhalteplanung, 2. Fortschreibung (2019)

Zur Senkung gesundheitlicher Risiken durch Luftschadstoffe wurden durch die Europäische Gemeinschaft Grenzwerte für die Luftqualität verabschiedet und in deutsches Recht (Bundesimmissionsschutzgesetz und Ausführungsverordnungen, z.B. 22. BImSchV) umgesetzt. Werden nach § 47 BImSchG festgelegte Immissionsgrenzwerte einschließlich bestimmter Toleranzmargen überschritten, muss die zuständige Behörde einen Luftreinhalteplan aufstellen.

⁹ Der Lärmaktionsplan 2013-2018 wurde am 06. Januar 2015 beschlossen.

¹⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) / LK Argus: Lärminderungsplanung Berlin, Fortschreibung des Lärmaktionsplans, Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung - Aspekt Lärminderung, Berlin, Dezember 2012

Berlin war verpflichtet, einen Luftreinhalteplan zu erarbeiten, da Überschreitungen bestimmter Luftqualitätsgrenzen auftraten. Der Luftreinhalteplan beinhaltet u.a. Situationsanalysen, in der die Überschreitung bestimmter Grenzwerte an Hauptverkehrsstraßen untersucht werden, sowie eine Ursachenanalyse, eine Abschätzung der Entwicklung ohne Maßnahmen und die Planung von Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte. Neben technisch-organisatorischen Maßnahmen sind auch planerische Maßnahmen zu berücksichtigen, die auf eine günstige Frischluftversorgung abzielen (z.B. Erhalt von Frischluftschneisen und Pflanzung von Straßenbäumen).

Der Senat hat den vorliegenden Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung (2019) am 23.07.2019 beschlossen.

Zu den Luftschadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich festhalten, dass gemäß den Angaben des Luftreinhalteplans bereits im Bestand 2015 sowie in den Prognosen 2020 und 2025 ohne verkehrliche Minderungsmaßnahmen die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Geltungsbereich unterschritten werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Umweltzone von Berlin. Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen sind nicht erforderlich.

3.5.3 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Der Senat von Berlin hat am 16. Juni 2015 den Bericht über die Einführung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ beschlossen und die Leitlinie wurde am 01.11.2018 aktualisiert. Daher sind die damit verfolgten Ziele für den Abschluss städtebaulicher Verträge zu Wohnungsbauvorhaben, für die ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder wesentlich geändert wird, in der Abwägung zu berücksichtigen. Das „Berliner Modell“ ist grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben anzuwenden, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Die Überarbeitungen der Leitlinie des Berliner Modells führte nicht zu einer inhaltlichen Anpassung des städtebaulichen Vertrags.

Mit dem „Berliner Modell“ wird sichergestellt, dass ein Vorhabenträger - unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen - im Regelfall an den Kosten für jene Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Vorhabens sind, in angemessener Weise und Höhe beteiligt wird. Dabei handelt es sich zum einen insbesondere um die technische Infrastruktur, z.B. die Erschließung, und zum anderen um die soziale Infrastruktur, wozu Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zählen. Daneben ist zusätzlich auch ein Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum vorzusehen.

Vorliegend ist das Berliner Modell anzuwenden, da hier Wohnungsbauvorhaben planungsrechtlich ermöglicht werden, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich war. Die vertraglich vereinbarten Konditionen richten sich noch nach dem Berliner Modell in der Fassung von 16. Juni 2015, da der Hauptvertrag bereits im Juli 2018, also vor der Aktualisierung der Leitlinie, geschlossen wurde.

Die Übernahme der Kosten für durch das Vorhaben ausgelöste technische und soziale Infrastruktur wurde im Rahmen der Angemessenheit im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Darüber hinaus gewährleistet die Textliche Festsetzung Nr. 9 die Schaffung von förderfähigem Wohnraum. Die Umsetzung des Berliner Modells wird durch die vertragliche

Verpflichtung zur Herstellung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum gewährleistet.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene städtebauliche Planungen

3.6.1 Wohnungsmarktentwicklungskonzept 2020/30

Marzahn-Hellersdorf bietet eine hervorragende Infrastruktur, angefangen von Bildungseinrichtungen, über Grün- und Freiflächen bis hin zu attraktiven Verkehrsverbindungen in die Mitte Berlins und ins Umland. Um dieses Potenzial für die Bürgerinnen und Bürger, aber auch für Investoren sichtbar zu machen und Chancen und Herausforderungen dabei aufzuzeigen, hat der Bezirk mit Hilfe der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie einer Vielzahl von lokal ansässigen Wohnungsunternehmen das „Wohnungsmarktentwicklungskonzept“ aufgestellt und fortgeschrieben.

Das erstmals im Jahr 2013/14 entwickelte Konzept wurde auf Grund der rasanten Nachfrage an Grundstücken im August 2016 noch einmal grundlegend überarbeitet.

In der Fortschreibung aus 2016 ist der Planbereich nicht als Wohnungsbaupotenzialstandort ausgewiesen.

Die turnusmäßige Aktualisierung der Wohnungsbaupotenzialflächen erfolgt halbjährlich mit Hilfe des Wohnbauflächeninformationssystems (WoFIS). Nach derzeitigem Planungsstand ist das Plangebiet im WoFIS als Wohnbaupotenzialfläche ausgewiesen.

3.6.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde vom Bezirk Marzahn-Hellersdorf 2013 beschlossen. Es definiert Zentren der Nahversorgung unter Berücksichtigung der landesplanerisch vorgegebenen Zentrenhierarchie. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Zentren, denen auch wichtige Funktionen der Dienstleistung (Gesundheit, Kultur u.a.) zugeordnet sind, gibt das Zentrenkonzept Vorgaben. Dies betrifft den Schutz insbesondere gegenüber Neuansiedlungen von Nahversorgungseinrichtungen innerhalb von Schutzradien. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz.

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

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

Nähere Ausführungen zur planungsrechtlichen Umsetzung der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes finden sich unter II. 3 Begründung der Festsetzungen.

3.6.3 Spielplatzplan

Entsprechend Spielplatzplan besteht in der Bezirksregion ein Defizit an Spielplatzflächen. Um das Defizit zu verringern, beabsichtigt der Bezirk auf einem außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstück an der Marzahner Chaussee 118, 120 und 122 (Flurstück 363) einen öffentlichen Spielplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 1.800 m² zu errichten.

Durch den im Bebauungsplan XXI-40bb ermöglichten Bau von insgesamt 219 gegenüber dem bisherigen Baurecht zusätzlichen WE entsteht ein zusätzlicher Bedarf an einer Spielplatzfläche mit einer Größe von 438 m². Der Projektträger übernimmt dafür anteilig die Kosten für die Errichtung des Spielplatzes. Die Kostenübernahme wurde im städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.6.4 Konzept für die soziale Infrastruktur (SIKo)

Das bezirkliche Konzept zur Entwicklung der öffentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Infrastrukturkonzept) wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 27.03.2018 als sektorale Bereichsentwicklungsplanung beschlossen.

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

Für die Versorgung der Bezirksregion Marzahn-Süd werden folgende Aussagen getroffen:

Grundschule

Aktuell fehlen Kapazitäten in der Schulregion. Die geplante Errichtung einer Schule auf dem gegenwärtig noch durch einen privaten Bildungsträger genutzten Grundstück in der Marzahner Chaussee 165 dient vorrangig dem künftigen Bedarf aus dem zusätzlichen Wohnungsbau und der Versorgung der Kinder aus dem Planungsraum Marzahner Chaussee (westlich der Bahn), die bisher in Lichtenberg zur Schule gehen.

Im Übrigen kann mit dieser Maßnahme der künftige Bedarf in Marzahn-Süd nicht vollständig ausgeglichen werden. Der Vorhaltestandort an der Bruno-Baum-Straße soll daher zur Investitionsplanung angemeldet werden. Ein weiterer Vorhaltestandort befindet sich am Eugen-Roth-Weg.

Kita

Entsprechend SIKo ist die Kitaversorgung mit den im Kita-Entwicklungsplan 2016 geplanten Maßnahmen einschließlich der angemeldeten Investition auf dem Vorhaltestandort Kienbergstraße 54 gesichert. Aufgrund der abgeschätzten Flüchtlingszahlen könnte ein Zusatzbedarf von über 50 Plätzen entstehen. Durch den geplanten Bau von 578 WE und somit zusätzlichen 219 WE gegenüber dem bisherigen Baurecht, entsteht nach Mitteilung des Fachamtes ein Bedarf an weiteren 20 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertagesstätten.

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Außenanlagen innerhalb des Geltungsbereichs, um den Mehrbedarf zu decken.

Sportanlagen

Für gedeckte Sportanlagen wird im SIKo eine sehr gute Versorgung im Prognoseraum Marzahn aufgezeigt, auch unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose.

Die Versorgung im Bereich der ungedeckten Sportflächen ist dagegen stark defizitär.

Mit der Vorhaltefläche Golliner Straße kann langfristig zumindest der Bedarf aus dem Bevölkerungszuwachs gedeckt werden. Außerdem ist mit dem Neubau einer Grundschule am Standort Bruno-Baum-Straße eine kleine ungedeckte Sportanlage für den Schulsport vorgesehen.

Jugendfreizeit

Im Prognoseraum Marzahn besteht eine gute Versorgung.

Aufgrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung wird die Recherche und Entwicklung eines weiteren Vorhaltestandortes empfohlen.

Spielplätze

An öffentlichen Spielplätzen besteht ein relativ geringes Defizit für die Bezirksregion Marzahn-Süd. Da es im Planungsraum Marzahner Chaussee keinen Spielplatz gibt, ist der Bau eines Spielplatzes auf nicht mehr genutzten Kleingartenparzellen an der Marzahner Chaussee mit Priorität vorgesehen.

Darüber hinaus ist an der Kienbergstraße 54 eine Vorhaltefläche in Kombination mit einer Kita vorgesehen.

Öffentliche Grünflächen

In der Region Marzahn-Süd liegt die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Einwohnerentwicklung über dem Richtwert.

Das Plangebiet wird gemäß Umweltatlas („Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016“) mit einem Versorgungsgrad von kleiner gleich 0.1 ausgewiesen und gilt als nicht versorgt. Unweit des Plangebiets plant der Bezirk die Errichtung einer neuen Spielplatzfläche. Die Vorhabenträgerin übernimmt anteilig die Kosten für die Errichtung.

3.6.5 Angrenzende Bebauungspläne

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes XXI-40bb schließt sich der im Verfahren befindliche Bebauungsplan XXI-40ba an. Entlang der Allee der Kosmonauten ist die Festsetzung eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO geplant. Südlich davon soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die Bebauungspläne XXI-40ba und XXI-40bb wurden als einheitlicher Bebauungsplan XXI-40b in das Verfahren der Innenentwicklung geführt. Die Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten. Hier ist im Rahmen des § 13a BauGB Abs. 1 der Zusammenhang dieser beiden Bebauungspläne berücksichtigt worden.

Westlich der Beilsteiner Straße schließt sich der ebenfalls im Verfahren befindliche Bebauungsplan XXI-40a an. Zwischen der Allee der Kosmonauten und dem Merler Weg ist

die Festsetzung vom Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO geplant. Südlich davon ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Denkmalgeschützte Anlagen und deren Erschließung sowie die kleinteilige Wohnbebauung sollen gesichert werden. Durch die mehrheitliche gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des XXI-40ba entsteht kein sachlicher Zusammenhang zum XXI-40bb.

Im Nordwesten, nördlich der Allee der Kosmonauten und westlich der Beilsteiner Straße, befindet sich der Bebauungsplan XXI-44 im Verfahren. Hier ist die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO geplant.

Zur Sicherung der Ziele des Zentrenkonzeptes wurde das Bebauungsplanverfahren 10-81b G zur Steuerung des Einzelhandels für den Ortsteil Marzahn eingeleitet. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-81b G sind alle im Zusammenhang bebauten Bereiche dieser Ortsteile eingeschlossen. Die anderweitig mit Bebauungsplänen überplanten Bereiche werden im Laufe der jeweiligen Verfahren aus dem Geltungsbereich des 10-81b G ausgegrenzt, so dass die Ziele des Zentrenkonzeptes in den einzelnen Bebauungsplänen umgesetzt werden müssen, die Zulässigkeiten für Einzelhandelsvorhaben begründen könnten. Im vorliegenden Fall wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-40bb bereits aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan 10-81b G ausgegliedert.

4 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Für das Plangebiet wurde am 05.03.1996 ein Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren XXI-40, mit dem Planungsziel der Sicherung von gewerblichen Bauflächen, gefasst.

Die Bewältigung der städtebaulichen Entwicklungsprobleme hinsichtlich der Nutzungsstruktur und der Erschließung waren zu umfassend, so dass eine Aufteilung des Bebauungsplanes erforderlich war. Die Weiterführung in drei Bebauungsplänen mit den Bezeichnungen XXI-40a, XXI-40b und XXI-40c wurde am 29.01.2002 beschlossen.

Eine gewerbliche Entwicklung hat im Gebiet seit 1996 nicht stattgefunden. Auch durch die Nähe zum südlich angrenzenden Bestandssiedlungsgebiet Friedrichsfelde-Ost und den daraus entstehenden Nutzungskonflikten wurde die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung erschwert.

Nachdem die übergeordneten Planungsvorstellungen einer gewerblichen Entwicklung über einen sehr langen Zeitraum nicht realisiert wurden, hat der Grundstückseigentümer eine Wohnbebauung der rückwärtigen, weitestgehend brach gebliebenen Fläche des Grundstücks Allee der Kosmonauten 32 im Sinne einer zügigen städtebaulichen Neuordnung des Standortes angeregt. Im Angesicht des derzeit hohen Bedarfs an Wohnraum im Land Berlin werden die Weiterführung des Verfahrens und eine entsprechende Planfortschreibung erforderlich.

Am 12.11.2013 wurde den geänderten Zielen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen zugestimmt und die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes südlich der Allee der Kosmonauten und westlich der Marzahner Chaussee sowie eines Allgemeinen Wohngebietes im Süd-Westen des Planbereiches beschlossen.

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sollte im Wesentlichen eine Sicherung des Bestandes erfolgen. Nutzungskonflikte zur südlich angrenzenden Wohnbaufläche konnten durch die

beabsichtigte Nutzungseinschränkung und die Baukörperstellung weitestgehend ausgeschlossen werden.

Am 23.08.2016 wurde einer erneuten Änderung der Ziele des Bebauungsplanes unter Beachtung des öffentlichen Belangs „Schaffung von Wohnraum in der wachsenden Stadt“ zugestimmt. Die Flächen mit der geplanten Festsetzung Wohnbaufläche wurden erweitert, so dass nun auch im südöstlichen Bereich der Marzahner Chaussee Ecke Merler Weg die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO beabsichtigt ist. Außerdem erfolgte die Änderung der bisher beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ entlang der Allee der Kosmonauten und westlich der Marzahner Chaussee in „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO.

Innerhalb der Mischgebietsflächen werden die vorhandenen mischgebietstypischen Betriebe gesichert und zugleich Wohnen ermöglicht. Damit wird ein weitestgehender Ausschluss von Nutzungskonflikten der Wohnnutzung unter Berücksichtigung des Bestandes beabsichtigt.

Für den Geltungsbereich liegt ein städtebaulicher Entwurf vor, auf dessen Zielen die Planungsinhalte basierten. Darüber hinaus sind ergänzende städtebauliche Überlegungen der Eigentümer der Flächen in das städtebauliche Baukonzept eingeflossen, um die Umsetzung des Konzeptes zu sichern. Um den städtebaulichen Entwurf umzusetzen, wurden die Ziele des Bebauungsplanes am 23.03.2017 erneut beschlossen.

Die Flächen des Bebauungsplanes XXI-40b befinden sich im Eigentum von drei einzelnen Grundstückseigentümern. Ursprünglich war ein Angebotsbebauungsplan auf der Basis eines städtebaulichen Konzeptes, das die Flächen der Eigentümer gemeinsam entwickelt, vorgesehen. Im Verlauf des Planverfahrens konnte jedoch eine gemeinsame Entwicklung aufgrund von stark divergierender Zeitschienen bei der Planung nicht mehr umgesetzt werden. Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 10.07.2018 die Teilung des Bebauungsplans XXI-40b in die Bebauungspläne XXI-40ba und XXI-40bb beschlossen.

II Planinhalt und Abwägung

1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Städtebaulicher Entwurf

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, welches folgende wesentliche städtebauliche Rahmenbedingungen formuliert. Die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes bestehen in:

- angedeuteten Blockrandstrukturen durch Baukörper, die im Zusammenspiel U- und L-förmige Strukturen bilden,
- der Bildung großzügiger, identitätsstiftender Innenhöfe,
- einer städtebaulichen Dominante am Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/ Marzahner Chaussee,
- einer Eckbetonung mit Vorplatzbildung an der Marzahner Chaussee Ecke Merler Weg,
- der Verhinderung von Durchgangsverkehr,
- der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Sinne einer gesicherten Erschließung.

Im Norden und Nordosten, entlang der Hauptstraßen Allee der Kosmonauten und Marzahner Chaussee, wird eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe entstehen. Im Anschluss an das vorhandene Bürogebäude sieht das städtebauliche Konzept zwei neue, freistehende Baukörper vor. Südlich davon wurden Wohnblöcke mit grünen Wohnhöfen geplant. Den Übergang bildet ein Hof, der im Nordosten von dem vorhandenen Bürogebäude begrenzt wird und im Südwesten von einem neuen Wohngebäude. Damit entsteht ein Gebiet mit einem eigenständigen städtebaulichen Charakter.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen einem 9-geschossigen Bürogebäude an der Allee der Kosmonauten und 4- bis 6-geschossigen Wohngebäuden am Merler Weg. Das städtebauliche Konzept reagiert darauf mit einer Staffelung der Gebäudehöhen von 5 Geschossen im Süden bis 9 Geschosse im Norden. Die Staffelung als Überleitung verschiedener Gebäudehöhen funktioniert hierbei ebenfalls durch das Verbauen von ortstypischen Flachdächern für die Neubauten.

Um sich in das von Zeilenbau dominierte Quartiersbild einzufügen sind Flachdächer vorgesehen. Das erlaubt dem neuen Quartier sich einzugliedern und dabei zu prägen ohne architektonische Widersprüche zu erzeugen. Die mehrgeschossigen Gebäude der unmittelbaren Umgebung besitzen eine geringe Dachneigung. Das Flachdach ist charakteristisch für den Stadtteil und prägt die Bebauung über das Quartier hinaus in der Bezirksregion.

Im Kreuzungsbereich Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee betont ein 15-geschossiges Hochhaus als städtebaulicher Akzent die Sichtachse der Allee der Kosmonauten. Für die Erdgeschosszone des Gebäudes entlang der Allee der Kosmonauten wird ein Arkadengang mit öffentlicher Durchwegung vorgesehen, um eine attraktive Entreesituation zu gewährleisten.

Das Hochhaus stellt im Sinne des Hochhausleitbildes für Berlin (Entwurf) einen Mehrwert durch die Schaffung einer städtebaulich prägenden Dominante für das neue Quartier dar. Dem vorausgehenden städtebaulichen Missstand aufgrund großflächiger Brach- oder Stellplätze, denen die Wirkung einer straßenbegleitenden Raumkante fehlte, wird eine Qualitätssteigerung durch Betonung der Raumkante Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee gegenübergestellt.

Im Land Berlin besteht derzeit aufgrund des anhaltend starken Bevölkerungswachstums ein dringender Bedarf an neuem Wohnraum. Der Standort des Hochhauses eignet sich aufgrund der sehr guten verkehrlichen ÖPNV-Anbindung und seiner Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Helene-Weigel-Platz als Wohnstandort. Damit entspricht der Standort den Prinzipien der kompakten europäischen Stadt und dem Vorrang der Innenentwicklung.

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets wurde die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Wohnen herbeigeführt. Dabei obliegt es dem Eigentümer, wie er im geplanten Hochhaus Wohnen oder Gewerbenutzungen unterbringt.

Der interne Verkehr der Baugebiete erfolgt über private Erschließungsflächen, in denen auch ebenerdige Stellplätze angeordnet werden.

Grüne Wohnhofinnenbereiche werden von Stellplätzen freigehalten.

Weiterer Umgang im Bebauungsplanverfahren

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der Grundstückssituation im Bebauungsplan nach folgenden Grundsätzen

- Es erfolgt eine zeitlich und funktional unabhängige Entwicklung der vorhandenen Grundstücke, ohne dass städtebauliche Missstände erzeugt werden.
- Der Erhalt des Gebäudes Allee der Kosmonauten 32b/c wird ermöglicht, so dass die bisherige Nutzung bestehen bleiben kann.
- Dem Bestandsgebäude an der Allee der Kosmonauten wird ein Grundstück und ausreichend Stellplatzfläche zugeordnet.
- Auf den Flächen des Lidl-Marktes wird langfristig eine Wohnbebauung ermöglicht.

Entwicklung als Wohnungsbaustandort

- Verfügbare Grundstücksflächen sind für eine Wohnnutzung mittleren Mietenniveaus vorgesehen. Die Einordnung und Sicherung einer Kita mit entsprechender Freifläche erfolgte durch den städtebaulichen Vertrag innerhalb des Planbereiches.
- Innerhalb der Mischgebietsfläche MI 2 werden die Eckbebauung Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee und das Gebäude entlang der Marzahner Chaussee, unter Berücksichtigung geeigneter Baukörperstellungen und Grundrissausrichtungen für Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert. Dabei wird im unmittelbaren Kreuzungspunkt Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee eine städtebauliche Dominante planungsrechtlich ermöglicht.
- Maßnahmen zum Lärmschutz sind erforderlich.

Nutzungsmaße

- Für den Planbereich wird aus Gründen des dringenden Bedarfs zur Schaffung von neuem Wohnraum, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der günstigen Lage zum ÖPNV eine wesentlich höhere Dichte als der südlich angrenzende Siedlungsbereich von Friedrichsfelde-Ost im Bestand hat, hier im Übergangsbereich zum Geschossbau ermöglicht. Die GFZ des städtebaulichen Konzeptes liegt in den einzelnen Bereichen zwischen 1,8 bis 2,8.
- Berücksichtigung der Höhenentwicklung in Nord-Südrichtung.

Überbaubare Grundstücksflächen

- Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts werden im Bebauungsplan Baufenster in Form einer kompakten Blockrandbebauung zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur festgesetzt, dabei entstehen von Bebauung freigehaltene und zu begrünende Blockinnenbereiche zur Sicherung einer hohen Wohnqualität.

Erschließung

- Die Baugebiete werden durch öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen.
- Die interne Erschließung der Baugebiete erfolgt durch private Flächen, in denen seitlich Stellplätze angeordnet werden. Eine direkte Querung Nord-Süd und Ost-West wird im Sinne der Wohnqualität ausgeschlossen. Der Entwurf sieht Tiefgaragen an ausgewählten Standorten vor.

- Regelungen dazu wurden im städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag vereinbart.

1.2 Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan XXI-40bb werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs geschaffen.

In dem nördlichen Teil des Plangebietes, entlang der Allee der Kosmonauten und westlich der Marzahner Chaussee, wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Der südliche Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die geplante Blockstruktur wird in Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit Baugrenzen gesichert. Um die geplante Höhenentwicklung und die vorgesehene städtebauliche Dichte zu sichern, werden die maximale Anzahl Vollgeschosse und die maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche festgesetzt.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete werden 5 bis 8 Vollgeschosse festgesetzt. In den Mischgebieten werden 2 bis 9 Vollgeschosse sowie an der Kreuzung Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee 15 Vollgeschosse festgesetzt.

Um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu entsprechen, werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Die bestehenden Straßen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee und Merler Weg werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dafür ausgewiesenen Flächen und Tiefgaragen zulässig. Um Schleichverkehr in den Wohnbereichen auszuschließen, wird eine direkte Querung Nord-Süd für den Pkw-Verkehr durch die Festsetzung einer Pflanzfläche ausgeschlossen.

Den Themen Wasserhaushalt und Lokalklima wird durch Festsetzungen zu Dachbegrünung, unversiegelten grünen Wohnhöfen und Gehölzanpflanzungen ein besonderer Stellenwert eingeräumt.

Zudem erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Baugebieten.

2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Grundsätzlich sind Bebauungspläne gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) (s.a. Pkt. I.3.2.) zu entwickeln. Der Bebauungsplan XXI-40bb wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt, so dass nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB von den Darstellungen des FNP abgewichen werden konnte. Der Bebauungsplan konnte aufgestellt werden, bevor der FNP im Wege der Berichtigung angepasst wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wurde nicht beeinträchtigt.

Ziele des Bebauungsplans XXI-40bb sind die Aktivierung untergenutzter innerstädtischer Flächen und die städtebauliche Neuordnung einer Brachfläche. Angrenzende Wohngebiete und Büronutzungen werden unter Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ weiterentwickelt. Aufgrund seiner innerstädtischen Lage, der guten Erschließung an der Allee der Kosmonauten, der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz, die

gute Einbindung des Gebiets in die anschließende Siedlungsstruktur und der anhaltend großen Wohnungsnachfrage ist der Standort für Wohnungsbau und nicht störendes Gewerbe geeignet.

Die Nutzungen („Mischgebiet“ im Norden und „Wohngebiet“ im südlichen Teil) weichen von den Darstellungen des FNP („gewerbliche Fläche“) ab. Die Planungsziele des Bebauungsplanes in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 lassen sich entsprechend Entwicklungssatz Nr. 8 aus dem FNP entwickeln. Die Wohngebiete WA 1 und WA 2 hingegen bedürfen einer Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung. Die Anpassung erfolgt jedoch für das gesamte Plangebiet.

Dargestellt wird nach der Anpassung eine Erweiterung der gemischten Baufläche M2 zwischen Ruwersteig und Marzahner Chaussee bis zur Allee der Kosmonauten.

Aus gemischten Bauflächen können gemäß AV FNP in Bebauungsplänen andere Baugebiete entwickelt werden, wenn sie durch ihr Zusammenwirken bezogen auf die M2-Fläche des FNP ebenfalls eine Mischnutzung ohne prägende Hauptnutzung bilden.

Eine prägende Hauptnutzung wird es in dem Plangebiet, trotz eigenständigen städtebaulichen Charakters der jeweiligen Gebiete, nicht geben. Durch den Erhalt der bestehenden gewerblichen Nutzung, dem Hinzukommen weiterer gewerblicher Nutzung und der Schaffung von Wohnraum wird auf dieser M2-Fläche keine prägende Hauptnutzung entstehen. Etwaigen Nutzungskonflikten wird durch entsprechende Festsetzungen vorgebeugt.

Die erfolgte Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung war nur möglich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wurde.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt. Die Mischgebiete MI 1 und MI 2 umfassen den nördlichen Teil des Geltungsbereiches, mit einer Auskrugung nach Süden entlang der Marzahner Chaussee. Im Anschluss daran liegen die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 im südlichen Teil des Geltungsbereiches, mit einer Auskrugung nach Norden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze.

Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet sichert die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen, die Flächen im Plangebiet zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Die Festsetzung folgt auch der Intention des Landes Berlin, ausreichend Flächen für den Wohnungsneubau zur Verfügung zu stellen, um die Versorgung der wachsenden Bevölkerungszahl mit Wohnraum sicherzustellen.

Um einerseits den vorhandenen, das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Bestand an der Allee der Kosmonauten zu sichern und andererseits die Entwicklung von Wohnen zu ermöglichen, wird der nördliche Teil des Geltungsbereiches als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Tankstellen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Tankstellen können gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Im Mischgebiet sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen allgemein zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen werden Tankstellen ausgeschlossen. Tankstellen würden aufgrund ihres Flächenverbrauchs weitere Nutzungen im Geltungsbereich ausschließen. Diese Nutzung ist aufgrund ihrer flächenmäßigen Anforderung und ihrem baulichen Erscheinungsbild nicht mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild gemäß städtebaulichem Entwurf und der gewünschten Nutzungsstruktur vereinbar.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt auch im Hinblick darauf, dass sich diese Nutzungsart nachteilig auf die zulässige Wohnnutzung im Geltungsbereich und im benachbarten Umfeld auswirken würde. Tankstellen, in der Regel mit Tag- und Nachtbetrieb, werden von einem großen Kundenkreis unter anderem auch wegen ihres Beisortiments und ihren Werkstätten aufgesucht und tragen daher in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs und dadurch entstehende Lärm- und Luftemissionen bei.

Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz Ausschluss der Tankstellen gewahrt, da die Hauptnutzung Wohnen nicht eingeschränkt wird.

Die Einschränkung des zulässigen Nutzungsspektrums im Mischgebiet führt nicht dazu, dass das Mischgebiet seine durch das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben bestimmte Prägung verliert. Die Nutzungen Wohnen und Gewerbe sind gleichberechtigt nebeneinander möglich und die Mehrzahl der im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen kann realisiert werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes wird durch diese Einschränkung des Nutzungsspektrums nicht infrage gestellt.

Begrenzung der Einzelhandelsnutzung (Vorbemerkung zu den textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3)

Wie unter Punkt 3.6.2 (Bezirkliche Planungen) dargestellt, verfolgt das bezirkliche Zentrenkonzept zwei wesentliche Ziele:

1. den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und
2. die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.

Zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wird die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt. Welche Sortimente als zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant betrachtet werden, ist dem Anhang 1 der Ausführungsvorschriften Einzelhandel Berlin (siehe Anhang) zu entnehmen. Die zentralen Versorgungsbereiche wurden im bezirklichen Zentrenkonzept definiert.

Da das Plangebiet außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, ist demnach Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Sortimente wie Nahversorgung, Bekleidung, Haushaltsbedarf, Schmuck, Brillen, Fahrräder) unzulässig.

Ansonsten sollen nach dem Zentrenkonzept Nahversorger, als Unterkategorie des zentrenrelevanten Einzelhandels, im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung nur ausnahmsweise zulässig sein - und dies auch nur außerhalb der Schutzbereiche um zentrale Versorgungsbereiche. Dabei sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente zulässig. Kleinflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Sortimente wie Nahrungsmittel, medizinische und kosmetische Artikel, Bücher und Zeitungen, Bürobedarf) wie z.B. Kioske und Backshops sind auch in den Schutzbereichen um zentrale Versorgungsbereiche zulässig, da wegen ihrer Kleinflächigkeit von ihnen keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten ist. Die Begriffe großflächiger Einzelhandel, zentrenrelevante Sortimente, Randsortimente und nahversorgungsrelevante Sortimente werden im Anhang 3 der Ausführungsvorschriften Einzelhandel Berlin definiert. Diese Ausnahme für sonstige Nahversorger wird nur außerhalb des Schutzbereiches von 500 m um die zentralen Versorgungsbereiche gewährt. Grund hierfür ist, dass Nahversorger als Ankerbetriebe für die zentralen Versorgungsbereiche gelten. Sie beleben und stärken die Zentralität dieser Bereiche. Deswegen sollen sich im fußläufigen Einzugsbereich von zentralen Versorgungsbereichen (500 m) keine Nahversorger neu ansiedeln dürfen, sondern gezielt in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Aus den gleichen Gründen ist innerhalb eines Schutzbereiches von 400 m für Bestandsbetriebe eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung nicht gewährt, sofern das Gebäude des Bestandsbetriebes in dem Schutzbereich liegt. Der Schutzbereich wurde gegenüber der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung eingeschränkt, damit mehr Bestandsbetriebe vom erweiterten Bestandsschutz profitieren können als bei einem Schutzbereich von 500 m.

Zur Begrenzung der Einzelhandelsnutzung werden folgende Festsetzungen getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Läden zur Versorgung des Gebietes allgemein zulässig. Aus dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist die Forderung für Regelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzuleiten. Die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beinhalten den Erhalt und die Entwicklung der Zentren. Zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur ausnahmsweise zulässig. Im Sinne des Steuerungsgrundsatzes 2 des Zentren- und Einzelhandelskonzepts sollen Standorte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß LEP HR regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen liegen, um somit zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion durch Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in fußläufiger Umgebung der Zentren zu verhindern.

Rahmensetzend für die nur ausnahmsweise Zulässigkeit ist der Steuerungsgrundsatz 4 des Zentren- und Einzelhandelskonzepts.

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

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

Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt auch bei Einschränkung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gewahrt. Die Grundversorgung für das Wohngebiet ist umfassend gegeben. Außerhalb des Plangebietes, jedoch in unmittelbarer Nähe, befindet sich das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz. Darüber hinaus sind ein LIDL-Standort innerhalb des Plangebietes und ein Aldi-Standort an der Marzahner Chaussee 200 vorhanden. Damit ist eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 3

*Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment nicht zulässig. Das zentrenrelevante Kernsortiment ist der Sortimentsliste gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2019 (ABl. Nr.3 / 17.01.2020, S. 275 - 276) zu entnehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese allgemeine Zulässigkeit wird im Sinne des Zentrenkonzeptes zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt. Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Kernsortimente (textliche Festsetzung Nr. 3) sind im Mischgebiet MI 1 nur Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment (z.B. Sortimente wie Möbel, Bau- und Campingbedarf, Autohandel) zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) in absoluten Zahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse für jedes durch Baugrenzen definierte Baufenster spezifisch geregelt. Den Anforderungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist somit hinreichend Rechnung getragen.

Für das Mischgebiet werden insgesamt 3.900 m² GR und 31.550 m² GF festgesetzt, für das allgemeine Wohngebiet 6.275 m² GR und 42.300 m² GF.

Die festgesetzten **überbaubaren Grundflächen** in den Baufenstern ergeben rechnerische Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Die rechnerische GRZ liegt für das Mischgebiet bei 0,33 und für das allgemeine Wohngebiet bei 0,35. Damit werden die Obergrenzen gem. § 17 Abs.1 BauNVO von 0,6 für Mischgebiete und von 0,4 für

Allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten. Für alle Baugebiete im Geltungsbereich liegt die rechnerische GRZ im Durchschnitt bei 0,34.

Die festgesetzten **Geschossflächen** in den Baufenstern ergeben die rechnerischen Geschossflächenzahlen (GFZ). Die rechnerische GFZ liegt für das Mischgebiet bei 2,6 und für das allgemeine Wohngebiet bei 2,3. Für alle Baugebiete im Geltungsbereich liegt die rechnerische GFZ im Durchschnitt bei 2,4.

Die rechnerische GFZ überschreitet die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 1,2. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Die Überschreitung ist durch Umstände und durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nicht beeinträchtigt werden und die Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) berücksichtigt werden. Die **Überschreitung der GFZ-Obergrenze** ist aus den folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Derzeit ist die Angebotssituation von Wohnbauflächen und insbesondere bezahlbarem Wohnraum im Land Berlin angespannt, da ein starkes Bevölkerungswachstum besteht und mit anhaltendem Bevölkerungszuwachs zu rechnen ist. Die Festsetzungen folgen den städtebaulichen und gesamtstädtischen Zielen der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum mittels Geschosswohnungsbau. Dies macht eine angemessene bauliche Dichte erforderlich, um die Voraussetzungen einer höheren Anzahl von Wohnungen und damit auch eines höheren Anteils von geförderten bezahlbaren Wohnungen zu schaffen.
- Das geplante Vorhaben folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Es dient der Innenentwicklung, wodurch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Somit ist eine intensive Ausnutzung von städtischen, gut erschlossenen und z.T. bereits baulich genutzten Grundstücken geboten.
- Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Errichtung von Gebäuden mit gut belichteten und besonnten Wohnungen vorbereitet und die Freihaltung der Blockinnenbereiche i.S. von Wohnhöfen ermöglicht.
- An der Allee der Kosmonauten Ecke Marzahner Chaussee und an der Marzahner Chaussee Ecke Merler Straße soll eine städtebauliche Betonung durch Höhendominanten erfolgen.

Mit dem Abstellen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in § 17 Abs. 2 BauNVO soll das Entstehen von Missständen im Sinne des städtebaulichen Sanierungsrechts (vgl. § 136 Abs. 2 S. 2, Abs. 3 Nr. 1) verhindert werden (BVerwG Beschl. v. 3.12.2009 - 4 C 5.09, ZfBR 2010, 262 = DVBl 2010, 380; Ur. v. 12.12.1990 - 4 C 40.87, NVwZ 1991, 879 = BRS 50 Nr. 72 [zu § 34 Abs. 1 S. 2 Hs. 1 BauGB]). Nicht jede Überschreitung der Obergrenzen führt per se zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Durch das Zusammenwirken der verschiedenen Maßbestimmungsfaktoren und durch Vorgaben für die Anordnung der

Baukörper kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei einem hohen Nutzungsmaß gewahrt sind (BVerwGE 116, 296 = NVwZ 2003, 98).¹¹

Ausgleichende Umstände sind:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, wodurch die Voraussetzungen für einen unterdurchschnittlichen motorisierten An- und Abfahrtsverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner gegeben sind. Der S-Bahnhof Springpfuhl sowie eine Bus- und Tramhaltestelle sind in ca. 5 Gehminuten (250 m Entfernung) erreichbar.
- Das Ortsteilzentrum am Helene-Weigel-Platz mit seinen Einkaufsmöglichkeiten befindet sich nur etwa 500 m (ca. 10 Gehminuten) entfernt.

Weitere Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum Ausgleich der erhöhten GFZ, zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen sind:

- Durch die Baufenster entstehen zusammenhängende Freiflächen in den Blockinnenbereichen, ruhige Außenwohnbereiche und lärmabgewandte Fassadenteile, die die Wohnnutzung vor Lärm schützen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 werden Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Dadurch wird die Freihaltung der Blockinnenbereiche in den Allgemeinen Wohngebieten von Stellplätzen gesichert. Diese Freiflächen dienen der zukünftigen Anwohnerschaft als Erholungsraum. Sie bilden Gemeinschaftsflächen die als potentielle Treffpunkte für Bewohnerinnen und Bewohner aus dem gesamten Geltungsbereich fungieren.
- Über die textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17, 19 und 21 werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Maßnahme trägt zur Begrünung des Wohnumfeldes und zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.
- Durch die textliche Festsetzung Nr. 18 wird sichergestellt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen über Tiefgaragen mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm Höhe zu versehen sind und begrünt werden. Die Einbeziehung der unterbaubaren Flächen in die Begrünung ermöglicht eine zusammenhängende und nachhaltige Bepflanzung.
- Mit der textlichen Festsetzung Nr. 20 wird eine ökologisch wertvolle extensive Dachbegrünung in den Baugebieten festgesetzt.
- Über den städtebaulichen Vertrag wird die Errichtung einer Grünfläche (Spielplatz) südlich des Plangebietes anteilig vom Projektträger übernommen.
- Die Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, beziehen sich insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (unter Bezugnahme auf die Definition bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in § 136 Abs. 3 BauGB). Die Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung werden vor allem durch die überwiegende Einhaltung der gemäß Bauordnung vorgeschriebenen

¹¹ König/Roeser/Stock/König/Petz BauNVO § 17 Rn. 24-27

Abstandsflächen gewährleistet. Von Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung ist nicht auszugehen.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine differenzierte Höhenentwicklung mit niedrigeren Gebäuden im Süden und stufenweisen höheren Gebäuden im Norden vor. Um den städtebaulichen Entwurf umzusetzen, wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet werden entlang des Merler Weges 5 und 6 Vollgeschosse festgesetzt. Um die Ecke Merler Weg/Marzahner Chaussee städtebaulich zu betonen, werden 8 Vollgeschosse festgesetzt. Richtung Norden werden als Höhenübergang zum Mischgebiet 6 und 7 Vollgeschosse festgesetzt.

Im Mischgebiet werden die vorhandenen 9 Vollgeschosse festgesetzt und entlang der Marzahner Chaussee mit 7 bis 9 Vollgeschossen bzw. mit 2 Vollgeschossen für die Einzelhandelsunterlagerung ergänzt. Um der besonderen Lage an der Allee der Kosmonauten gerecht zu werden und die Ecke Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee städtebaulich zu betonen, werden am Kreuzungsbereich 15 Vollgeschosse festgesetzt. Dieser geplante Hochpunkt vermittelt zwischen den 9- bis 10-geschossigen Großbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans und den 24-geschossigen Hochhäusern im Bereich Helene-Weigel-Platz. Der Hochpunkt ist im Nordosten des Geltungsbereiches positioniert, wodurch nur die Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee verschattet werden. Somit wird eine Verschattung von Wohn- und Arbeitsbereichen vermieden.

Mit den oben aufgeführten Umständen und Maßnahmen lässt sich festhalten, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden und gleichzeitig die Ziele der Innenentwicklung, Wirtschaftlichkeit und der Wohnraumversorgung aufrechterhalten werden können.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können hiervon gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichende Regelungen getroffen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 ist erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche für die sonstigen erforderlichen Versiegelungen nicht ausreicht. Insbesondere die im Mischgebiet bereits vorhandenen Stellplätze, die für das Plangebiet vorgesehenen privaten Erschließungsflächen und die in dem allgemeinen Wohngebiet zur Entlastung der Wohnhöfe vorgesehenen Tiefgaragen erfordern eine höhere Versiegelung der privaten Flächen.

Daher wird im Bebauungsplan in den Baugebieten eine über die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hinausgehende Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 wird für die genannten Anlagen die festgesetzte Grundfläche eine Überschreitung ermöglicht, die einer max. Grundflächenzahl von 0,6 (Allgemeines Wohngebiet) bzw. 0,8 (Mischgebiet) entspricht. Die im § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehene Kappungsgrenze von 0,8 wird nicht überschritten.

Nachteiligen Auswirkungen der Überschreitung wird entgegengewirkt durch den in der textlichen Festsetzung Nr. 15 festgesetzten wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Befestigungen, die in der textlichen Festsetzung Nr. 18 festgesetzte Tiefgaragenbegrünung, die in der textlichen Festsetzung Nr. 20 festgesetzte Dachbegrünung und die damit verbundene Verbesserung der Regenwasserrückhaltung.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung Nr. 5

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, mittels welcher der Grenzabstand von Bebauungen konkretisiert werden kann. Das städtebauliche Konzept sieht im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine z.T. durchbrochene Blockrandbebauung mit differenzierten, zum Teil langen Baukörpern vor. Da für diesen Baukörper zu allen Seiten hin einen Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche vorgesehen ist, handelt es sich nicht um eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO.. Diese Festsetzung wird getroffen um sicherzustellen, dass wenn innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch Teilung Grenzen entstehen, an diese herangebaut werden muss. So wird innerhalb der Baufenster eine lückenlose Wohnbebauung ermöglicht und eine Gebäudelänge von 50 m kann ohne seitlichen Grenzabstand überschritten werden. Eine Bebauung mit internen Baulücken kann mittels der Bauweise nicht ausgeschlossen werden. Um dem städtebaulichen Konzept Genüge zu tun ist eine lückenlose Bebauung jedoch nicht zwangsläufig von Nöten. Die Baufenster geben der gewünschten städtebaulichen Typologie den notwendigen planungsrechtlichen Rahmen.

Textfestsetzung Nr. 6:

An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A2A3A4 und B2B3B4 bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 BauO Bln)

Bei der Festsetzung der Baugrenzen handelt es sich nicht um eine ausdrückliche Festsetzung im Sinne von § 6 der Bauordnung für Berlin (BauOBl). Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind daher im Plangebiet einzuhalten. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 werden die erforderlichen Abstandsflächen der Berliner Bauordnung von 0,4 H planungsrechtlich zwischen den Punkten A2A3A4 und B2B3B4 außer Kraft gesetzt. Diese

Festsetzung ermöglicht als ausdrückliche Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 5 BauO Bln die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs.

Zwischen dem geplanten Hochhaus im Nordosten des Plangebiets und dem südlich davon liegenden Gebäude darf an die an der Linie zwischen den Punkten A3A4 und B2B3B4 gelegenen Baugrenzen, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse unter Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen der Bauordnung für Berlin, herangebaut werden. Die Höhe wird für das südliche Baufenster entsprechend des städtebaulichen Entwurfs mit maximal 2 bis 9 Vollgeschossen festgesetzt. Für das Hochhaus werden maximal 15 Vollgeschosse festgesetzt. Der Abstand zwischen den beiden Baufenstern, die auf demselben Grundstück liegen, beträgt ca. 18,5 m.

Zwischen den Punkten A2A3 darf die östliche Außenwand des geplanten Hochhauses bis an die Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen der Marzahner Chaussee herangebaut werden.

Eine Festsetzung für die Abstandsflächen der Fassade zwischen den Punkten A1 und A2 ist nicht erforderlich, da die Allee der Kosmonauten in ihrer Breite ausreichend ist, um die Abstandsflächen einzuhalten. Die erforderliche bauordnungsrechtliche Tiefe der Abstandsfläche der Fassade zwischen den Punkten A1A2 zu der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche wird eingehalten. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 setzt sich der Bebauungsplan gem. § 6 Abs. 5 BauO Bln über die Abstandsflächenregelungen des § 6 BauO Bln hinweg. Soweit sich durch diese ausdrückliche Festsetzung geringere Abstandsflächen ergeben, hat es damit sein Bewenden. Sofern der Bebauungsplan durch ausdrückliche Festsetzungen von den vorgeschriebenen Abstandsflächen der BauO Bln abweicht, müssen diese Unterschreitungen städtebaulich gerechtfertigt sein. Die Lage des geplanten Hochhauses ergibt sich zum einen aus der beabsichtigten Wirkung als städtebauliche Dominante am Kreuzungsbereich Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee und zum anderen aus der eingeschränkten Bebaubarkeit des Grundstücks in diesem Bereich aufgrund vorhandener unterirdischer Leitungen und ihrer von Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen.

Die Festsetzung ist jedoch städtebaulich gerechtfertigt, weil dem Schutzzweck der Abstandsflächenvorschrift des § 6 BauO Bln und den dort gesetzlich normierten Belangen auch bei Einhaltung dieser Festsetzung unter Berücksichtigung der Gegebenheiten der konkreten örtlichen Situation entsprochen ist. Die textliche Festsetzung führt zu einer Verringerung der Abstandsflächen, so dass der Nachweis zu erbringen ist, dass die geplante Abstandsflächenunterschreitung die in den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele wie Brandschutz, Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie Sicherung ausreichender Sozialabstände nicht beeinträchtigt.

Die Einhaltung der erforderlichen brandschutztechnischen Vorschriften sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Brandschutzrechtliche Vorschriften der Bauordnung Berlin stehen der hier verringerten Abstandsfläche nicht entgegen (vgl. § 30 BauO Bln). Eine Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung und Belüftung ist auch nicht zu befürchten. Die nach BauO Bln erforderlichen Abstände werden für den südlichen Baukörper im Westen, Süden und Osten eingehalten. Damit sind ausreichende Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsmöglichkeiten vorhanden. Das Hochhaus im Kreuzungsbereich wird ausschließlich die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Stellplatzbereiche

verschatten. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung kann über die westlichen und östlichen Außenwände erfolgen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgerichtet sind. Durch die Regelung sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten. Der gebotene Sozialabstand wird nicht unterschritten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen. Damit werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von den überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig abgegrenzt. Durch Baufenster mittels entsprechender Baugrenzen wird die geplante städtebauliche Struktur des städtebaulichen Entwurfs und die Herausbildung von Wohnhöfen gesichert und außerdem eine gewisse architektonische Flexibilität ermöglicht.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 7

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen und zeichnerisch festgesetzte Flächen für Stellplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 8

In den Baugebieten sind Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Dies gilt nicht für die notwendigen Zufahrten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8 wird sichergestellt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebiets von oberirdischen Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Dadurch wird ihre Zulässigkeit auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Tiefgaragen beschränkt, was aufgrund der getroffenen engen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche durch Baufenster einem Ausschluss nahe kommt.

Diese textlichen Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um in den Blockinnenbereichen wirksame Grundstücksfreiflächen als unverbaute und von abgestellten Fahrzeugen freie Bereiche sowie ihre hochwertige, vorrangig grüingeprägte Gestaltung zu sichern. Zudem werden die natürlichen Bodenfunktionen und die Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser geschützt und Versiegelung minimiert. Ziel der textlichen Festsetzungen ist es, die oberirdischen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als zusammenhängende Grünbereiche entwickeln zu können, welche die Aufenthaltsqualität erhöhen und sich positiv auf das Wohn- und Arbeitsumfeld auswirken. Darüber hinaus wird die nötige Wohnruhe gewährleistet.

Der mit den Beschränkungen verbundene Eingriff in die private Baufreiheit ist gerechtfertigt, da in den Allgemeinen Wohngebieten der ruhende Verkehr in durch Festsetzung ermöglichte Tiefgaragen untergebracht werden kann. Darüber hinaus werden in den Allgemeinen

Wohngebieten und im Mischgebiet Stellplatzflächen zeichnerisch festgesetzt. Zusammenfassend wird dadurch die Bereitstellung einer ausreichenden Stellplatzzahl in den Baugebieten gewährleistet.

Zur Anlage unterirdischer Stellplätze in einer Tiefgarage werden in den Allgemeinen Wohngebieten Flächen für die Unterbauung durch eingeschossige Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzt, die geringfügig über die Kontur der Baukörper hinausgehen dürfen. Darüber hinaus ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der Baukörper zulässig. Durch die planungsrechtliche Sicherung von Tiefgaragen wird zugleich der Ausschluss oberirdischer Stellplätze kompensiert. Die Lage der Tiefgaragenzufahrten vom Merler Weg bzw. der Marzahner Chaussee wird in Abstimmung mit dem Fachbereich Straßen festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 9

In den Baugebieten dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 25 % der errichteten Wohnungen 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 erbracht wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO erfolgt für das gesamte Baugebiet die textliche Festsetzung Nr. 9.

Damit werden die Voraussetzungen für eine soziale Durchmischung der Bevölkerung geschaffen unter Berücksichtigung der Anforderungen kostensparenden Bauens. Damit wird dem Bedürfnis nachgekommen, Wohnraum unter dem Aspekt der Senkung durchschnittlicher Mietpreise zu schaffen. Durch die Ausnahmeregelung in Satz 2 der Festsetzung wird eine flexible Handhabung bei der Errichtung von förderfähigem Wohnraum ermöglicht.

Die Projektträgerin hat sich auch vertraglich verpflichtet, auf den im Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 7 Baugesetzbuch festgesetzten Flächen, auf denen teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, mindestens 25 % der Mietwohnungen in einem Standard und so kostengünstig zu errichten, dass sie nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin 2019 (Abl. Nr. 36 vom 30. August 2019, S. 5411) förderfähig wären.

Diese Festsetzung bezieht sich auf das gesamte Plangebiet sofern wohnbezogene Geschossfläche möglich ist.

3.5 Verkehr und Erschließung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden durch die zeichnerische Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. In den Bereichen Marzahner Chaussee und Merler Weg berücksichtigt die Festsetzung der

Straßenbegrenzungslinien die für eine Gehwegnutzung und Anordnung von Stellplätzen erforderlichen Breiten gemäß Aussage des zuständigen Fachamtes.

Es werden dafür in diesen Bereichen 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 dem Eigentümer zu treffen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt dem zuständigen Fachamt. Eine abschließende Regelung hierzu ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 10). Die bauliche Durchführung wird im städtebaulichen Vertrag und abschließend im Erschließungsvertrag geregelt (s. Pkt. II/3.10).

Die Erschließung der Grundstücke mittels technischer Infrastruktur sind im Rahmen der Bebauungsplanung im ausreichenden Maße gesichert (siehe Abschnitt I 2.7). Textliche Festsetzungen diesbezüglich sind über das festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (s. TF 22) hinaus nicht notwendig.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen - teilweise in neuer Abgrenzung - fest. Die Straßenraumteilung innerhalb der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber Bauflächen erfolgt durch Straßenbegrenzungslinien.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 stellt klar, dass der Bebauungsplanentwurf durch den Bezug zur unterlegten Plangrundlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.6 Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung¹² erstellt. Sowohl die Lärmeinwirkung auf die geplante Bebauung als auch die Auswirkung auf die umliegende Bestandsbebauung außerhalb des Geltungsbereichs wurde ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anlagenlärmeinwirkung gem. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

- Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass der Richtwert der TA Lärm im Tageszeitbereich sowohl an den geplanten, wie auch an der bereits bestehenden Bebauung vollständig eingehalten wird.
- Festsetzungen bezüglich Anlagenlärm sind nicht erforderlich.

Verkehrslärmzunahme im Umfeld des Plangebiets

¹² HL Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan XXI-40b in Berlin Marzahn-Hellersdorf, Berlin 02. August 2017

1. Die Pegelzunahmen im Umfeld des Plangebiets aufgrund des zusätzlichen Verkehrs betragen maximal 1,9 dB(A).
2. Weder im Tages- noch im Nachtzeitbereich wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erstmalig oder weitergehend überschritten.
3. Festsetzungen bezüglich der Verkehrslärmzunahme sind nicht erforderlich.

Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet gemäß DIN 18005

1. An den Fassaden entlang der Allee der Kosmonauten und entlang der Marzahner Chaussee ergeben sich erhöhte Immissionen mit deutlichen Überschreitungen (um bis zu 13,9 dB(A)) der Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitbereich (Mischgebiet: 50 dB(A), allgemeines Wohngebiet: 45 dB(A)) und leichteren Überschreitungen (um bis zu 9,5 dB(A)) im Tageszeitbereich (Mischgebiet: 60 dB(A), allgemeines Wohngebiet: 55 dB(A)).
2. An den straßenzugewandten Fassaden des geplanten Hochhauses am Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee wird im Nachtzeitbereich teilweise die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) um bis zu 3,9 dB(A) überschritten. Im Tageszeitbereich ergeben sich keine Überschreitungen der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A).
3. Auch an den Fassaden entlang des Merler Wegs wird der Orientierungswert nachts für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um bis zu 8,0 dB(A) überschritten. Tags ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswerts von 55 dB(A) von bis zu 3,7 dB(A).
4. Abgesehen von kleineren Bereichen an den Straßenmündungen, werden an den von den umliegenden Straßen abgewandten Fassadenbereichen innerhalb des Plangebiets die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten.
5. Festsetzungen bezüglich der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet gemäß DIN 18005 sind erforderlich.

Die getroffenen Schallschutzfestsetzungen basieren auf dem vorliegenden Schallschutzgutachten.

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG würde die räumliche Trennung zwischen den umliegenden Straßen mit hohen Geräuschemissionen und der geplanten schutzbedürftigen Bebauung verlangen. Um die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete vor den Fassaden ohne weitere Maßnahmen einzuhalten, müsste die geplante Bebauung von der Marzahner Chaussee bis zu ca. 60 m abrücken¹³. Bei Realisierung solch großer Abstände der Gebäude von den Straßen wären die so entstehenden Freiflächen zwischen Straße und Gebäude nicht sinnvoll nutzbar. Auch aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verhinderung der Bevölkerungsabwanderung in ländliche Gebiete, der Nutzung vorhandener Infrastruktur, des Gebotes des kostensparenden Bauens sowie der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse

¹³ HL Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan XXI-40b in Berlin Marzahn-Hellersdorf, Berlin 02. August 2017 - Abbildung 5-4, Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Verkehrslärm Nullfall, 22-6 Uhr.

durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen ist eine Durchbrechung des Trennungsgebotes zwischen der Lärmquelle und der schutzbedürftigen Nutzung vertretbar.

Der Trennungsgrundsatz sieht auch eine Gliederung der Baugebiete nach Störungsgrad vor. Im Plangebiet gehen die Geräuschemissionen vor allem von der Allee der Kosmonauten im Norden und dem Knotenpunkt mit der Marzahner Chaussee im Nordosten aus. In dem Bebauungsplan werden deswegen im Norden und Nordosten zwei Mischgebiete festgesetzt. Im Süden und Westen werden zwei immissionsempfindlichere allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies entspricht der Immissionsschutz-Rangfolge der Baugebietstypen.

Aktiver Schallschutz für die Randbereiche ist praktisch nicht möglich bzw. steht nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Mögliche Schallschutzwände entlang der umliegenden Straßen müssten, um alle Stockwerke ausreichend zu schützen, praktisch so hoch wie die Bebauung selbst ausfallen. Aufgrund der Innenstadtlage und des bebauten Umgriffs sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtebaulich nicht vertretbar.

Vielmehr werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten und damit gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu sichern.

Der städtebauliche Entwurf sieht als wesentliches Planungsziel die Ausprägung ruhiger, innenorientierter, autofreier Wohnhöfe vor, dass im Bebauungsplan für die Wohngebiete durch entsprechende Ausweisung von Baugrenzen umgesetzt wurde.

Die 9-geschossigen Bestandsgebäude im Mischgebiet MI 1 entlang der Allee der Kosmonauten und der Marzahner Chaussee sichern z.T. eine Abschirmung der hinteren Wohnbereiche vor Lärm.

Textliche Festsetzung Nr. 11

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden an den Linien

- *B1B2B3B4B5B6B7B8*
- *C1C2*
- *D1D2D3D4D5D6*
- *D7D8*
- *E1E2E3E4E5E6E7E8E9E10E11*

mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der 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 bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 12

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen auf der Fläche A1A2A3A4A5A1 in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) 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 oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gehört eine hinreichende Schlafruhe. In den Baugebieten werden für den Nachtschlaf Bedingungen planungsrechtlich gesichert, die ein ungestörtes Schlafen in einer angemessenen Zahl von Räumen zulassen. Dies lässt sich entweder durch eine Orientierung der Aufenthaltsräume, die als Schlafzimmer genutzt werden können, zu einer ausreichend ruhigen Fassade oder durch Verwendung ausreichend schalldämmender Fensterkonstruktionen, erreichen.

Gemäß dem Schallschutzgutachten werden an den Fassaden entlang der umliegenden Straßen (Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee und Merler Weg) sowie in kleineren Bereichen innerhalb des Plangebiets, die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 werden in den betroffenen Bereichen Wohnungsgrundrisse festgesetzt, bei denen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Fassade angeordnet werden. In Wohnungen bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, sind solche Grundrisse sehr schwer realisierbar. Dies betrifft meistens Wohnungen in den Ecken eines Gebäudes. Um Wohnungen auch in diesen Teilen von Gebäuden zu ermöglichen, werden Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, von der Grundrissfestsetzung ausgenommen. Um trotzdem eine hinreichende Schlafruhe auch in diesen Wohnungen zu sichern, werden Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Gemäß dem Schallschutzgutachten werden an allen Fassaden des geplanten Hochhauses in der Ecke Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl im Nacht- als auch im Tageszeitbereich überschritten. Zudem wird im Nachtzeitbereich die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Wie am Anfang des Kapitels erläutert, ist der Trennungsgrundsatz nicht mit dem Ziel, eine städtebauliche Dominante an dieser Stelle zu errichten, vereinbar. Aktiver Schallschutz ist praktisch nicht möglich.

Da das Hochhaus keine lärmabgewandte Seite hat, kann keine entsprechende Grundrissgestaltung festgesetzt werden. Um trotzdem eine hinreichende Schlafruhe zu gewährleisten und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, bietet der Berliner Leitfadene Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung in solchen Fällen die Möglichkeit, besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung festzusetzen. Daher wird in der textlichen Festsetzung Nr. 12 festgesetzt, dass in einer angemessenen Anzahl Aufenthaltsräume durch solche Fensterkonstruktionen bzw. andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung ausgestattet werden, um zu gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Bezugnahme auf einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Inneren dient der Konkretisierung der baulichen oder technischen Maßnahme an Elementen des Außenbauteils, da daraus die notwendigen Eigenschaften der zu verwendenden Elemente ermittelt werden können.

Unter der Bezeichnung „besondere Fensterkonstruktionen“ werden alle baulich-technischen Ausführungen zusammengefasst, die ausschließlich das Element Fenster betreffen. Das Ziel der Maßnahme besteht immer darin, dem Nutzer eine Teilöffnung (definierte/begrenzte Kippstellung) des Fensters bei gleichzeitig noch ausreichender Schalldämmung zur Einhaltung des Beurteilungspegels für im Inneren von 30 dB(A) in der Nacht zu ermöglichen. Mit der Formulierung „andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung“ sind solche Maßnahmen gemeint, die zur Erhöhung der Schalldämmung des Außenbauteils bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen. Beispiele für diese Lösungen sind:

- vorgelagerte verglaste Vorbauten/Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffnbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- Prallscheiben oder Vorhangfassaden,
- vorgesetzte Fensterläden,
- baulich geschlossene Laubengänge, in deren äußerer Hülle sich öffnbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden,
- Loggien mit Anordnung öffnbarer Elemente in der lärmabgewandten Seite und ggf. teilweise bauliche Schließung der Loggia.

Das geplante Hochhaus unterliegt zwar Verkehrslärmbelastungen, doch unter Berücksichtigung der Festsetzung schallgedämmter Außenbauteile und besonderer Fensterkonstruktionen im Bebauungsplan kann auch für das Hochhaus ein nächtlicher Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster gewährleistet werden. Trotz der erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen wird somit ein gesunder Nachtschlaf bei ausreichender Belüftung ermöglicht. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Textliche Festsetzung Nr. 13

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind auf der Fläche A1A2A3A4A5A1 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur Linie A1A5A4A3 orientiert sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An den straßenzugewandten Fassaden des Hochhauses am Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee ergeben sich im Tageszeitbereich Beurteilungspegel von mehr als 65 dB(A). Außenwohnbereiche an den entsprechenden Fassaden sind nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig, um einen ausreichenden Schallschutz für die betroffenen Außenwohnbereiche zu gewährleisten. Alle Außenbereiche sollen sich somit uneingeschränkt als Aufenthaltsbereiche für die Bewohner eignen.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zu den Linien

- *A1A2A3A4A5*
- *B2B3B4B5B6B7*
- *D2D3D4D5*
- *E2E3E4E5E6E7E8E9E10*

orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,

- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,

- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 04. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel 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 (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend § 50 BImSchG müssen schädliche Umwelteinwirkungen bei raumbedeutsamen Planungen so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß Berliner Leitfadens Lärmschutz wird diese, an das Berechnungsverfahren der 24. BImSchV anknüpfende textliche Festsetzung zum passiven Schallschutz erforderlich, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z.B. Anforderungen der Energiesparverordnung) erreicht wird. Für Aufenthaltsräume von Wohnungen u.ä. betrifft dies alle Bereiche mit Beurteilungspegeln von mehr als 58 dB(A) tags bzw. 53 dB(A) nachts. Für Büroräume u.ä. wird eine entsprechende Festsetzung für Bereiche mit einem Beurteilungspegel von mehr als 63 dB(A) erforderlich.

In dem Schallschutzgutachten wird prognostiziert, dass dies in einigen Bereichen an der Beilsteiner Straße, Allee der Kosmonauten und Marzahner Chaussee der Fall sein wird. Für diese Bereiche wird das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w, res}$) festgesetzt. Entlang der Linie A5A1 wird der Schallwert von mehr als 53 dB(A) nachts und 58 dB(A) tags erreicht und überschreiten damit die Orientierungswerte der DIN 18005-1. Gemäß § 3 und § 15 Abs. 2 BauO Bln sind bauliche Anlagen so zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Zur Erfüllung dieser Anforderung sind die technischen Regeln bezüglich des Schallschutzes aus Anlage A 5.2/2 der VV TB Bln zu DIN 4109-2 zu beachten. An diesem Fassadenabschnitt ist also trotz fehlender Festsetzung ein Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu führen.

Entlang des Fassadenabschnitts A4A5 werden die Pegelwerte laut Schallschutzgutachten zwar eingehalten, jedoch kommt zum Schutz von Aufenthaltsräumen hier ebenfalls die Festsetzung zum Tragen. Zur Erfüllung dieser Maßnahme ist kein höherer Aufwand nötig, als durch den Wärmeschutz vorgegeben wird.

3.7 Grünfestsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 15

In den Baugebieten sind Befestigungen von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Satz 3 NatSchGBln)

Die Einschränkung der Befestigungen auf wasser- und luftdurchlässige Beläge dient der Vermeidung unnötiger Versiegelung und damit dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet. Zufahrten zu Tiefgaragen sind davon ausgenommen, um deren dauerhafte Befahrbarkeit zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 16

In den Baugebieten ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Bestandsbäume sind anrechenbar, sofern Sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die Festsetzung von Laubbäumen in den nicht überbauten bzw. unversiegelten Flächen dient der Gliederung und Strukturierung sowie einer umfangreichen Durchgrünung der Baugebiete im Sinne der Entwicklung eines städtebaulich prägenden Gebietscharakters. Die Anpflanzung wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus, bindet Staub und beeinflusst das Binnenklima in den Quartieren. Zusätzlich dienen die Baumpflanzungen dem Biotop- und Artenschutz, z.B. als Trittsteine und Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Aufgrund der in den Innenhöfen geplanten notwendigen Kleinkinderspielplätze und Anlagen für die Retention des Niederschlagswassers ist eine vergleichsweise geringe Zahl an Baumpflanzungen möglich. Sind bereits Bäume vorhanden und werden diese erhalten,

können sie angerechnet werden. Ebenso werden Baumpflanzungen aus der Begrünung der privaten Stellplatzanlagen, die so gegliedert werden, angerechnet.

Mit der Pflanzung hochstämmiger und standortgerechter Laubbäume erfolgt eine Orientierung an den im Landschaftsprogramm Berlin formulierten Zielen, die den städtebaulich gewollten Charakter aufnimmt und einen Ersatz für die zu fällenden Bäume darstellt. Aufgrund der Größe der Höfe wird mit 16 cm Mindeststammumfang ein von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbares Bild geschaffen.

Gleichzeitig kann eine Durchgrünung und eine ausgleichende Maßnahme für die Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch die GFZ erreicht werden (siehe hierzu II. 3.2). Mit der Begrünung des Plangebietes wird die Attraktivität der Wohnanlagen gesteigert. Eine Wertminderung der Grundstücksfläche gemäß § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist demnach ausgeschlossen. Die Umsetzungen gemäß Bebauungsplan bleiben wirtschaftlich zumutbar ohne besondere Aufwendungen, die über das Maß einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung hinausgehen (vgl. § 41 Abs. 2 BauGB).

Textliche Festsetzung Nr. 17

Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzdichte darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Zusätzlich sind in die Fläche zum Anpflanzen drei standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm der Pflanzliste Laubbäume einzubringen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist es, eine geradlinige Durchwegung entlang des westlichen Geltungsbereiches für den fließenden Verkehr in Nord-Ost-Richtung und damit Schleichverkehre von und zur Allee der Kosmonauten zu verhindern. Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern steht der Schutz vor Querung im Vordergrund. Gleichzeitig kann eine Durchgrünung und eine ausgleichende Maßnahme für die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch die GFZ erreicht werden (siehe hierzu II. 3.2). Die Umsetzungen gemäß Bebauungsplan bleiben zumut- und durchführbar, ohne Herabsetzung der baulichen Anlagen.

Textliche Festsetzung Nr. 18

In den Baugebieten sind Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Plätze oder Wege überdeckt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgaragen wird im Sinne der Entwicklung eines städtebaulich prägenden Gebietscharakters ebenfalls eine gestalterische Aufwertung und positive Auswirkung auf die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagwassers erzielt.

Gleichzeitig kann eine Durchgrünung und eine ausgleichende Maßnahme für die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch die GFZ erreicht werden (siehe hierzu II. 3.2). Die Umsetzungen gemäß Bebauungsplan bleiben zumut- und durchführbar, ohne Herabsetzung der baulichen Anlagen.

Textliche Festsetzung Nr. 19

In den Baugebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in einer in zusammenhängenden Flächengrößen von mindestens 10 m² zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die Festsetzung von Strauchgehölzpflanzungen innerhalb der Baugebiete bewirken eine Durchgrünung und eine Aufwertung der Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Die Durchgrünung trägt außerdem zum kleinräumigen Biotopverbund bei. Die Ausbildung von begrüntem, unterschiedlich großen und unbebauten Flächen innerhalb der Baugebiete wird auch aus dem Landschaftsprogramm abgeleitet, das die Entwicklung und Qualifizierung kleiner, quartiersbezogener Grün- und Freiflächen vorsieht.

Gleichzeitig kann eine ausgleichende Maßnahme für die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung durch die GFZ erreicht werden (siehe hierzu II. 3.2). Die Umsetzungen gemäß Bebauungsplan bleiben zumut- und durchführbar, ohne Herabsetzung der baulichen Anlagen.

Textliche Festsetzung Nr. 20

In den Baugebieten darf die Dachneigung nicht mehr als 5° betragen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 60 % und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind mindestens 25 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 AGBauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Die textliche Festsetzung verpflichtet zur Dachbegrünung in den Baugebieten. In den Mischgebieten sollen mindestens 25 %, in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens 60 % der Dachflächen extensiv begrünt werden. Die Gründächer sind Teil der ausgleichenden Maßnahmen zur Nutzungsmaßüberschreitung nach § 17 BauNVO (siehe hierzu II. 3.2).

Bei fach- und sachgerechter Projektierung der Bauvorhaben ist eine Dachbegrünung unter Gewährleistung von Brandschutz, Standsicherheit und Feuchtigkeitsschutz realisierbar.

Die Festsetzung dient entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, sie ist außerdem zum Schutz des Lokalklimas im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die extensive Dachbegrünung gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Um eine angemessene Entwässerung zu gewährleisten und dem Niederschlagsentwässerungskonzept zum Bebauungsplan XXI-40bb, Allee der Kosmonauten 32 b/c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von

Berlin¹⁴ zu entsprechen, sind die begrünten Dächer notwendig. Zusätzlich bieten die begrünten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes. Für die Baugebiete sind Dachflächen mit einer Neigung von max. 5 Grad vorgesehen, um ein gebietsverträgliches, einheitliches Stadtbild sicherzustellen. Dem städtebaulichen Gesamtkonzept entsprechend (vgl. Punkt II 1.1), wird im Plangebiet eine einheitliche Dachform festgesetzt. Zur Vermeidung erhöhter Pflegeaufwendungen wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm festgesetzt. Bei dieser Aufbaustärke ist eine Begrünung mit Sedum-Arten, Gräsern und Kräutern möglich.

Textliche Festsetzung Nr. 21

Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchst. a und b BauGB)

Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und Durchgrünung der Wohnquartiere. Als Baumreihen und Baumgruppen stellen sie für die Tierwelt Trittsteine innerhalb der Baugebiete dar und bieten Lebensraum insbesondere für die Avifauna. Klimatisch wirken sich die Baumpflanzungen aufgrund ihres hohen Biovolumens zusätzlich positiv auf das Lokalklima aus. Die Bepflanzung der Stellplatzanlagen mit Bäumen verhindert im Sommer außerdem eine zu starke Aufheizung der Flächen.

Es werden Bäume mit 16 cm Mindeststammumfang festgesetzt. Dabei wird mit einer Baumscheibe mit einer Mindestbreite von 2,0 m eine Mindestqualität als Baumstandort gewährleistet. Die Baumscheibe dient dem Schutz des Baumes besonders im Bereich der Stellplätze. Ebenfalls fungiert sie im Sinne der ökologischen Wirksamkeit und der städtebaulichen Gliederung der Stellplätze. Die Umsetzungen gemäß Bebauungsplan bleiben zumut- und durchführbar, ohne Herabsetzung der baulichen Anlagen.

3.8 Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 22

Die Fläche c und die Fläche der festgesetzten Arkade im Mischgebiet sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Arkade ist in Höhe des ersten Vollgeschosses auszubilden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 21 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Im städtebaulichen Entwurf ist im Mischgebiet MI 1 an der Kreuzung Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee ein 15-geschossiges Hochhaus als städtebauliche Dominante vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen ist das Hochhaus direkt an der Allee der Kosmonauten platziert. Der begleitende Fußweg wird hier in einer Arkade geführt. Westlich der festgesetzten Arkade verläuft der Fußweg im Mischgebiet über vorhandene Leitungen. Um die Funktion des Fußweges und die Arkade als öffentlich zugänglichen Weg zu gewährleisten, wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

¹⁴ Aufgestellt durch ifs Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH Hannover, am 06.07.2018

Der Bebauungsplan bereitet aus städtebaulichen Gründen die Belastungen nur vor; sie bedürfen für den Vollzug der dinglichen Sicherung über die Eintragung in das Grundbuch durch das Baulastenkatasteramt.

Textliche Festsetzung Nr. 23

Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B1B9B6B5B11B10B1 ist unterhalb der Geländeoberfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten, um die vorhandenen Leitungen im Norden des Plangebietes zu sichern und den erforderlichen Zugang für die Mediierschließung sicherzustellen. Die Flächen b und c stellen nicht überbaubare Grundstücksfläche dar. Die Fläche B1B9B6B5B11B10B1 befindet sich innerhalb des festgesetzten Baufensters an der Marzahner Chaussee. Die vorhandenen unterirdischen Leitungen dürfen in Abstimmung mit dem Medienträger überbaut werden.

Der Bebauungsplan bereitet aus städtebaulichen Gründen die Belastungen nur vor; sie bedürfen für den Vollzug der dinglichen Sicherung.

Textliche Festsetzung Nr. 24

Im Wohngebiet WA 2 auf der Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 können Nebenanlagen, die nicht der Ableitung von Abwasser dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Entsprechend dem § 36a des Berliner Wassergesetzes können, soweit dem keine öffentliche Belange entgegenstehen, Festsetzungen zu Maßnahmen der Versickerung, Reinigung, Rückhaltung oder Ableitung von Niederschlagswasser in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Bebauungsplan setzt eine Dachbegrünung in dem erforderlichen Umfang und auch die wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und Zufahrten fest, jedoch wird zur Sicherung der Bewältigung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst unter Berücksichtigung des vorliegenden Gutachtens zur Niederschlagsentwässerung, die Festsetzung zu ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen auf dieser Fläche innerhalb der Blockinnenbereiche in dem erforderlichen Umfang getroffen. Der weitestgehend wasserundurchlässige Charakter des Bodens innerhalb des Plangebietes erschwert die alleinige Bewirtschaftung des Regenwassers vor Ort. Daher ist eine Kombination aus Versickerung und gedrosselter Ableitung nötig.

Anlagen, die nicht einer gebietsverträglichen Entwässerung dienlich sind, sind im WA 2 auf der Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 nur ausnahmsweise zulässig. Um Schäden durch

Überflutungen zu vermeiden, ist gemäß Niederschlagsentwässerungs-Gutachten¹⁵ neben den bereits festgesetzten Maßnahmen - Dachbegrünung/wasserdurchlässige Befestigungen - ein zusätzliches Rückhaltevolumen vorzusehen. Die Festsetzung soll dem Eigentümer ausreichend Spielraum bei der Planung und Ausgestaltung der schadlosen Überflutung der Flächen und Regenrückhalteanlagen im Rahmen der Entwässerungs- und Freiraumplanung geben. Diese Festsetzungen dienen einer gesicherten Erschließung.

3.9 Hinweis

Bei Anwendung der Textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17, 19 und 21 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Mai 2017 empfohlen.

Durch die Empfehlung einer Pflanzliste kann die Verwendung von gebietstypischen Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches gefördert werden. Dieses sichert eine Mindestqualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Plangebiet. Gemäß den Forderungen des Stadtentwicklungsplanes Klima ist die Auswahl durch hitze- und trockenstresstolerante Arten ergänzt. Aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Anforderungen soll ein möglichst großes Spektrum unterschiedlicher Baumarten Verwendung finden.

Pflanzliste vom Mai 2017

Botanischer Name	Deutscher Name
<u>Laubbäume</u>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Rosskastanie
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ginkgo biloba	Ginkgo
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Platanus acerifolia	Platane
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

¹⁵ Niederschlagsentwässerungskonzept zum Bebauungsplan XXI-40bb, Allee der Kosmonauten 32 b/c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH, Hannover, Juli 2018

Quercus rubra	Rot-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus badensis	Badische Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Ulmus resista	Resista Ulme
<u>Sträucher</u>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avelana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Sarothamus scoparius	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

3.10 Städtebaulicher Vertrag, Nachtragsvereinbarung und Erschließungsvertrag

Der nach den aktuellen Prognosen bestehende erhöhte Wohnungsbaubedarf in Berlin gibt Anlass für die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen in allen Berliner Bezirken. Dies betrifft auch das Wohnungsbauvorhaben der Projektträgerin. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, war die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-40bb erforderlich. Gemäß § 11 BauGB kann der Investor an den Folgekosten der städtebaulichen Maßnahmen beteiligt werden. Die personellen und finanziellen Kapazitäten Berlins reichen nicht aus, um Planung, Bodenordnung, Erschließung und Folgemaßnahmen ohne die Einbeziehung leistungsfähiger Privater in angemessener Zeit durchzuführen und zu finanzieren. Aus diesem Grund ist es für die zeitnahe Realisierung des Vorhabens auch erforderlich, dass die Projektträgerin sich an den durch das Vorhaben veranlassten Kosten beteiligt und sich zur Einhaltung der städtebaulichen Ziele der Wohnraumversorgung Berlins vertraglich verpflichtet.

Die Zweite Caurus Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG als Rechtsvorgängerin der Zweite Caurus Grundstücksgesellschaft GmbH (aktuell Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH) hat sich mit Zustimmungserklärungen vom 14. Juli 2016 bzw. nochmals vom 30. Januar 2017 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchzuführen. Mit dem Unterzeichnen der Nachtragsvereinbarung hat sich die Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH als Rechtsnachfolgerin der Zweite Caurus Grundstücksgesellschaft GmbH mit den angepassten Bedingungen bezüglich der Teilfinanzierung sozialer Infrastruktur im Rahmen des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ einverstanden erklärt.

Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des im Entwurf vorliegenden Bebauungsplans XXI-40bb. Es besteht gemäß Vertragstext aus den zum Zeitpunkt der Vertragsschließung wie folgt bezeichneten Flurstücken.

Flurstücke, auf denen das Bauvorhaben errichtet werden soll:

Flur 198, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf): Flurstück 385 (eingetragen im Grundbuch von Marzahn Blatt 1192N)

Flur 198, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf): Flurstück 534 (eingetragen im Grundbuch von Marzahn Blatt 7599N) (In Flur 198, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf), Flurstück 605 übergegangen)

Flur 208, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf): Flurstücke 222, 228 und 291 (eingetragen im Grundbuch von Marzahn, Blatt 1193N) (In Flur 198, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf), Flurstück 605 übergegangen)

Flur 208, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf): Flurstück 140 (eingetragen im Grundbuch von Marzahn, Blatt 5718N) (In Flur 198, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf), Flurstück 605 übergegangen) und

Flur 208, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf), Flurstücke 226 und 230 (eingetragen im Grundbuch von Marzahn, Blatt 1267N) (In Flur 198, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf), Flurstück 605 übergegangen)

Flur 198, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf): Flurstücke 383 und 477 (eingetragen im Grundbuch von Marzahn Blatt 4141N)

Flur 208 Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf): Flurstück 224 (teilweise) (In Flur 198, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf), Flurstück 605 übergegangen)

Flurstücke, auf denen sich öffentliche Verkehrsflächen befinden:

Flur 208, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf): Flurstücke 21, 139, 223, , 225, 227, 229, 231

Flur 198, Gemarkung Marzahn (Marzahn-Hellersdorf): Flurstücke 2, 463, 487, 500, 385

Die Projektträgerin beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40bb ein Bauvorhaben zur Errichtung von Wohn- und Gewerbebauten mit einer Gesamt-Geschossfläche von ca. 73.850 m² GF, davon ca. 57.775 m² GF für Wohnnutzung zu realisieren. Dadurch entstehen mindestens 578 Wohneinheiten (WE) und gegenüber dem bisherigen Baurecht mindestens 219 zusätzliche WE.

Der städtebauliche Vertrag und die Nachtragsvereinbarung regeln die Beteiligung der Projektträgerin an der Vorbereitung und Durchführung der zur Umsetzung des Vorhabens dienenden Planungs-, Ordnungs- und Infrastrukturmaßnahmen und deren Finanzierung. Zugleich werden die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele durch vertragliche Vereinbarungen im Sinne von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch gefördert und gesichert. Insbesondere wird das städtebauliche Ziel umgesetzt, gemischte Bewohnerstrukturen durch einen Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sicherzustellen sowie einen angemessenen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung zu leisten.

Eine unangemessene Überforderung der Projektträgerin wird vermieden. Die Kostenbeteiligung wird der Höhe nach beschränkt. Sie liegt unterhalb der allein durch die Planung und die öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen bewirkten Bodenwertzuwächse. Dies wird entsprechend den Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung durch ein qualifiziertes, auf die Parameter des geplanten Vorhabens abstellendes Schätzverfahren sichergestellt.

Zur Sicherstellung der Angemessenheit der sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten und Bindungen und zur Begrenzung der Kostenbeteiligung haben die Parteien das nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehene einheitliche Bewertungsschema zugrunde gelegt. Das Berechnungstool bildet zwar keine reale Bodensteigerung ab, kann aber für die Prüfung der Angemessenheit des Vertrages benutzt werden. Die Ergebnisse werden in Wert-/Kostentabellen belegt.

Diese Angemessenheitsprüfung wurde bereits zu Beginn der Vertragsverhandlung zur überschlägigen Prüfung der Machbarkeit durchgeführt und zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrags wiederholt. Die Projektträgerin hat dieses Bewertungsschema nach Prüfung und Erörterung anerkannt. Beide Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die vertragliche Vereinbarung bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung angemessen ist. Der Angemessenheitsbetrachtung des Berliner Modells liegt die Belegungsdichte im Geschosswohnungsbau mit zwei Einwohnern je Wohneinheit zugrunde.

Mit der Unterzeichnung der Nachtragsvereinbarung wurde eine Angemessenheitsprüfung wiederholt und die veränderten Kosten für die soziale Infrastruktur berücksichtigt. Der Nachtragsvereinbarung wurde die Berechnung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis liegt die

Bodenwertsteigerung weiterhin deutlich oberhalb der angesetzten Kosten und schließt eine unangemessene Überforderung der Projektträgerin aus.

Bestandteile des Vertrags sind die Kostenübernahme oder Herrichtung von Folgemaßnahmen im Rahmen der Angemessenheit durch den Projektträger. So enthält der Vertrag Regelungen für die Kostenbeteiligung für Folgemaßnahmen im sozialen Infrastrukturbereich (Kita, Schule und Spielplatz), welche sich an dem über das nach § 34 BauGB hinaus zulässigen Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung des Bebauungsplanes orientieren. Der Vertrag und die Nachtragsvereinbarung regeln unter anderem:

- Übernahme der dem Land Berlin und dem Bezirk entstehenden Kosten:
 - Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplans sowie die notwendigen Gutachten,
 - Anteilige Kostenübernahme für den durch den Bebauungsplan entstehenden, zusätzlichen Bedarf an Grundschulplätzen,
 - Anteilige Kostenübernahme für die Errichtung eines Spielplatzes.
- Die maximale Dauer der Durchführung und den Abschluss des geplanten Vorhabens.
- Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.
- Geeignete Maßnahmen für die Behandlung von Niederschlagwasser.
- Planung und Herstellung von internen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen.
- Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.
- Öffentliche Erschließung:
 - Um- und Ausbau der planseitigen öffentlichen Verkehrsflächen Marzahner Chaussee und Merler Weg,
- Errichtung einer Kindertagesstätte für mindestens 20 Kinder vom Vorhabenträger.
- Errichtung von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen.
- Die Übertragung von Flächen zwischen der Projektträgerin und dem Land Berlin.
- Einzelhandel:
 - Ausschluss von mehr als einem großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment im MI 2,
 - Zeitliche Koordinierung des Standortwechsels des bestehenden Einzelhändlers innerhalb des Plangebiets.

Im Fall der Verlagerung des an der Marzahner Chaussee 189 vorhandenen Einzelhandelsbetriebes wird von den Grundregeln des Zentrenkonzeptes abgewichen, um neuen Wohnraum am alten Standort und durch Überbauung auch am Verlagerungsstandort zu schaffen.

Bei Einzelhandelsvorhaben größer 800 m² Verkaufsfläche ist nachzuweisen, ob das Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nicht kern- oder sondergebietspflichtig ist und z.B. aufgrund der (zukünftigen) besonderen städtebaulichen Situation als atypischer

Nahversorger im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bezeichnet werden kann. Das Einzelhandel-Verträglichkeitsgutachten¹⁶ zu dem Vorhaben induziert keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Die Projektträgerin verpflichtet sich, das geplante Wohnungsbauvorhaben in dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Umfang und unter Beachtung der sich aus dem Vertrag ergebenden Bindungen innerhalb einer Frist von 60 Monaten seit Inkrafttreten des Bebauungsplans oder der Erteilung einer Genehmigung auf der Grundlage von § 33 Baugesetzbuch bezugsfertig zu errichten.

Die Projektträgerin verpflichtet sich, auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, auf denen teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, mindestens 25 % (d.h. 145 Wohnungen) der nach den Berechnungsmethoden des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung zu errichtenden 578 Mietwohnungen in einem Standard und so kostengünstig zu errichten, dass sie nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes Berlin 2019 (ABl. Nr. 36 vom 30. August 2019, S. 5411) förderfähig wären. Die Geschossfläche wurde gemäß § 20 (3) BauNVO ermittelt. Diese mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sind innerhalb einer Frist von vier Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplans oder der Erteilung einer Genehmigung auf der Grundlage von § 33 zu errichten. Die Bindungsfrist beträgt 30 Jahre ab mittlerer Bezugstauglichkeit der gebundenen Wohnungen.

Rechtliche Grundlage schafft der städtebauliche Vertrag (§ 11 BauGB). Diese Regelungen entsprechen den Grundsätzen des Rundschreibens 7/2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. II C und WBL zur Bestimmung der Geschossfläche Wohnen im Rahmen der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan XXI-40bb mit Urkundenrolle Nr. M 467 wurde am 25. Juli 2018 verhandelt und unterzeichnet. Die Nachtragsvereinbarung wurde von der Notos / Gewobag Allee der Kosmonauten Projekt GmbH als Rechtsnachfolgerin der Zweite Caurus Grundstücksgesellschaft GmbH mit ergänzenden Änderungen am 10.12.2020 unterzeichnet.

4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplanverfahren gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird in die Eigentümerrechte eingegriffen, es werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt. Es ist abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit tatsächlich diese Einschränkung der Privatrechte erforderlich macht. Maßgabe dafür sind die nach den §§ 1 und 1a BauGB Elemente, die nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen sind. Hinweise der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt.

¹⁶ Die Allee der Kosmonauten 32b in Berlin als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter, Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Dr. Lademann & Partner, November 2018.

Folgende öffentliche Belange wurden in die Abwägung über die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs insbesondere eingestellt:

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch Errichtung neuer Wohnungen, die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen an Kosten sparendes Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Bei den privaten Belangen der Grundstückseigentümerin des Plangebiets und der Projektträgerin handelt es sich im Wesentlichen um

- die private Baufreiheit und
- die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks.

Der Bebauungsplan sieht mehrere Festsetzungen vor, die die private Baufreiheit und die Nutzbarkeit des Baugrundstücks beschränken. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um

- die Festsetzung der Art der Nutzung (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet),
- den Ausschluss von Tankstellen, die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben,
- Inanspruchnahme privater Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche,
- die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm (Textliche Festsetzungen Nr. 11, 12, 13 und 14),
- Ausschluss von Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und von oberirdischen Garagen,
- Bindungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Fläche sowie
- die Festsetzung einer maximalen Dachneigung und einer Dachflächenbegrünung.

Die Entwicklung des Grundstücks entspricht dem öffentlichen Interesse sowie dem privaten Interesse der Grundstückseigentümerin.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzung tragen u.a. dazu bei, das Wohnraumangebot im Land Berlin zu vergrößern. Damit werden die Planungsgrundsätze gemäß § 1 BauGB berücksichtigt. Der Innenentwicklung, der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Flächen wird Vorrang vor der äußeren Erweiterung der Stadt, durch Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen, eingeräumt.

Eine besondere Bedeutung erlangt die Schaffung von neuem Wohnraum in innenstadtnaher Lage angesichts der gegenwärtigen und erwarteten Bedarfe auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Dabei liegt eine dem Standort angemessene und für die weitere Umgebung

charakteristische Bebauungsdichte im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vor.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aufgrund ihres Störpotenzials zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen. Dem Schutz der geplanten Wohnnutzungen in Verbindung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnungen in durch schädliche Beeinträchtigungen (Lärm, Luftschadstoffe) geschützten Bereichen wird gegenüber dem privaten Belang der uneingeschränkten Baufreiheit der Vorrang gegeben.

Die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm dienen der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bereichen, die Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Diese Belange müssen aus Gründen des Gesundheitsschutzes höher gewertet werden, als der private Belang der Baufreiheit.

Die Inanspruchnahme von privaten Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche dient der Sicherung der Erschließung des Plangebietes und der Herstellung einer ausreichenden Anzahl an öffentlichen Besucherstellplätzen. Die gesicherte Erschließung und der Zugang zu Besucherstellplätzen entsprechen auch dem privaten Interesse der Grundstückseigentümerin.

Der Eigentümer des Grundstücks Allee der Kosmonauten 32b, 32c wird durch das geplante Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie durch die geplanten Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger eingeschränkt. Dem steht kein überwiegendes privates Interesse gegenüber, das so schwer wiegt, dass dem Vorrang gegenüber den genannten öffentlichen Belangen hätte eingeräumt werden müssen. Die betroffene Fläche geht im Rahmen der Baugenehmigung und des städtebaulichen Vertrags in die Hände der Projektträgerin über. Die Flächenübernahme zu Gunsten der Eigentümerin erhöht die Nutzbarkeit des Gebäudes an dieser Stelle. Die Leitungsrechte dienen der Versorgung großer Teile des Bezirkes und das öffentliche Gehrecht steht der Erschließung des Grundstücks nicht entgegen und schränkt die Nutzung des Gebäudes nicht ein. Ein privater Nutzen bleibt mit dem Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit also bestehen und ist somit wirtschaftlich zumutbar.

Die Planung folgt gesamtstädtisch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die Pflanzbindung gleicht die hohe bauliche Dichte teilweise aus. Damit verbunden sind lediglich ordnungsgemäße Bewirtschaftungsmaßnahmen gem. § 41 BauGB. Es ist ein ausgewiesenes Ziel Berlins, Gründächer zu etablieren. Gründächer bergen einen Retentions- und Verdunstungseffekt und sind damit auch der Entwässerung vor Ort zuträglich. Diese Art der Begrünung wurde förderfähig gemacht. Die verursachten Aufwendungen bleiben verhältnismäßig. Ebenfalls stehen diese Ausgleichsmaßnahmen der Realisierbarkeit des Vorhabens nicht entgegen. Insofern sind weder wertmindernde Umstände noch unzumutbare Aufwendungen für die Eigentümerin erkennbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, die die privaten Interessen der Eigentümerin einschränken, dienen den Anforderungen des Immissionsschutzes, der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, den Belangen des Natur- und Umweltschutzes sowie der Verbesserung des Stadtbildes, deren Bedeutung diesbezüglich höher gewichtet wird, als die private Baufreiheit.

Über die privaten Belange der Grundstückseigentümerin hinaus sind auch die privaten Belange der umliegenden betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer zu betrachten. Das

Planvorhaben wirkt sich auf die südlich angrenzenden Wohngebiete und deren Eigentümerinnen und Eigentümer aus.

Mit Umsetzung der Planung erhöht sich das lokale Verkehrsaufkommen. Hierzu wurde eine Verkehrsaufkommensermittlung durchgeführt. Das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen wird im Wesentlichen über die Straßen Marzahner Chaussee Richtung Allee der Kosmonauten abgewickelt. Dadurch wird die zusätzliche Belastung der vorhandenen südlichen Wohnbereiche im Umgriff entsprechend geringgehalten.

Durch die Anwendung der kooperativen Baulandentwicklung entstehen mindestens 145 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Dem gegenüber steht die erhöhte GFZ und somit eine erhöhte Anzahl von Wohnungen. Mit der Angemessenheitsprüfung (siehe 3.10) wurde nachgewiesen, dass die privatwirtschaftlichen Vorteile gegenüber der Versorgung von gebundenem Wohnraum überwiegen.

Die Hochhäuser im Mischgebiet 2 unterschreiten die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO Bln. Hier wird die typologische Kulisse der Umgebung mit dem hervorstechenden Hochhauscharakter übernommen und in eine urbane Qualität des Quartieres transportiert. Zu Gunsten einer innerstädtischen Verdichtung wird hier eine ortsprägende Dominante am Kreuzungsbereich errichtet. Der Abstand zwischen den beiden Baufenstern in den Mischgebieten, die auf demselben Grundstück liegen, beträgt ca. 18,5 m. Dies ist der eingeschränkten Bebaubarkeit des Grundstücks in diesem Bereich aufgrund vorhandener unterirdischer Leitungen und ihrer von Bebauung freizuhaltenden Schutzstreifen geschuldet. Durch die Regelung sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Um die Entwässerung im Plangebiet zu sichern, wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Fläche festgesetzt, auf der Anlagen, die nicht einer gebietsverträglichen Entwässerung dienen, nur ausnahmsweise zulässig sind. Daher muss die Fläche nicht zwangsläufig zu Entwässerungszwecken genutzt werden. Da die Entwässerung durch die Vorhabenträgerin prinzipiell sichergestellt werden muss, entstehen hier keine Nachteile für die Vorhabenträgerin.

Der Einzelhandel ist innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend dem Einzelhandels-/Zentrenkonzept eingeschränkt. Diese Regelung (vgl. I 3.6.2 und II 3.1) gilt in allen Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereichs des generellen Bebauungsplans 10-81b G. Es besteht kein Nachteil für die Vorhabenträgerin gegenüber anderen Bauvorhaben. Eine Ausnahme stellt das MI2 dar auf dem ein Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment nicht ausgeschlossen wird. Bei Einzelhandelsvorhaben größer 800 m² Verkaufsfläche ist nachzuweisen, ob das Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nicht kern- oder sondergebietspflichtig ist und z.B. aufgrund der (zukünftigen) besonderen städtebaulichen Situation als atypischer Nahversorger im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bezeichnet werden kann. Während im Mischgebiet MI 1 Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß Anhang 3 der AV Einzelhandel generell ausgeschlossen werden, werden im Mischgebiet MI 2 nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen, um eine barrierefreie Nahversorgung zu ermöglichen.

III Auswirkungen der Planung

1 Auswirkungen auf die Umwelt/Eingriffe in Natur und Landschaft

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

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

Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine faunistische Einschätzung durch einen Fachgutachter durchgeführt.¹⁷ Dazu ist das Gelände im Mai 2016 begangen worden. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten wurden im Rahmen der Biotopkartierung nicht nachgewiesen. Alle im Bebauungsplangebiet nachgewiesenen Vogelarten gehören nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften ableiten. Bei einem Großteil der Arten im Geltungsbereich handelt es sich um Freibrüter (Baum-, Busch- und Bodenbrüter). Deren Nester sind vom Beginn des Nestbaus bis zur endgültigen Aufgabe (Ausfliegen der Jungvögel, sichere Aufgabe des Nestes) geschützt.

Bei der Verwirklichung konkreter Baumaßnahmen sind für eventuell vorhandene besonders geschützte Arten die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Dem kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung entsprochen werden. Falls im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln durch Baumaßnahmen beseitigt werden, so sind die dazu nötigen Befreiungen einzuholen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich nach Berliner Baumschutzverordnung geschützter Baumbestand. Der Standort der geschützten Bäume ist vermessungstechnisch aufgenommen und in einem Baumkataster mit Stammumfang, Kronendurchmesser, Art-Angabe und Schadstufe dokumentiert. Für die geschützten Einzelbäume wird im Rahmen des Bauantrages eine Ermittlung der zu fällenden und neu zu pflanzenden Bäume nach Baumschutzverordnung durchgeführt.

Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen wird derzeit davon ausgegangen, dass sämtliche Bäume dem Planvorhaben weichen müssen. Die Ermittlung des Ersatzbedarfs orientiert sich an den Vorgaben der Berliner Baumschutzverordnung.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen und zur extensiven Dachbegrünung in den Baugebieten.

2 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan XXI-40bb werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Fertigstellung von ca. 578 Wohnungen geschaffen. Gegenüber dem bisherigen Baurecht

¹⁷ Scharon, Jens: Artenschutzrechtliche Einschätzung des B-Plangebietes „XXI-40b“ in Berlin-Hellersdorf, Juli 2016

entstehen 219 weitere WE mit 438 weiteren Einwohnerinnen und Einwohnern. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wird gemäß textliche Festsetzung Nr. 9 festgesetzt, dass mindestens 25 % der errichteten Wohnungen in einem Standard und so kostengünstig zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Regelung wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Neben den in den allgemeinen Wohngebieten möglichen Arbeitsstätten/Arbeitsplätzen werden durch die Festsetzung von Mischgebieten vorhandene Büro-, Verwaltungs- und Beherbergungsnutzungen gesichert und die Entwicklung weiterer Arbeitsplätze ermöglicht.

Der Bebauungsplan basiert auf einem städtebaulichen Entwurf. Die hier geplanten, großzügig dimensionierten Wohnhöfe und die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

3 Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt und die Finanzplanung

Im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags und des Erschließungsvertrags (siehe Pkt. II.3.10) werden mögliche Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt und die Finanzplanung ermittelt.

Kosten für die Neuerrichtung einer Grundschule

Durch den geplanten Bau von insgesamt 578 WE entsteht ein Bedarf von 62 Plätzen in Grundschulen. Gegenüber dem bisherigen Baurecht entstehen zusätzlich 219 WE und ein Bedarf an 24 Grundschulplätzen. Die Berechnungen basieren auf einem standardisierten Verfahren und den in Berlin zugrunde zu legenden Richtwerten. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf beabsichtigt, nachdem sich die zunächst beabsichtigte Erweiterung des jetzigen Bildungsmarktes Vulkan GmbH in der Marzahner Chaussee 165 in 12681 Berlin in eine Grundschule als in angemessener Zeit nicht realisierbar herausgestellt hat, eine neue Grundschule zu errichten. Nach den vorliegenden, auf Erfahrungswerten basierenden, Kostenschätzungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (gemäß Schreiben vom 18.05.2018 i.V.m. der Leitlinie des Berliner Modells) belaufen sich die durchschnittlichen Kosten der geplanten Grundschule auf 40.108,00 Euro pro Platz. Die geplante Grundschule dient auch der Deckung des durch weitere Vorhaben ausgelösten Bedarfs. Die Projektträgerin übernimmt die Kosten der Neuerrichtung der Grundschule anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf, das heißt für 24 Plätze. Die Projektträgerin übernimmt die aus der Neuerrichtung einer Grundschule entstehenden Kosten anteilig in Höhe von 40.108,00 Euro/pro Schulplatz. Der Schulneubau wird finanziert im Rahmen des öffentlichen Haushalts. Mittel wurden bereitgestellt. Da die Reaktivierung des Schulstandortes in Form eines Neubaus unabhängig von der Bebauungsplanung zu betrachten ist, werden hier nur die Kosten zur Deckung des Mehrbedarfs durch die Planung angerechnet. Die der Bebauungsplanung zurechenbaren Kosten des Neubaus werden vom Projektentwickler übernommen. Durch die Planung entsteht hier keine Auswirkung auf den Haushalt.

Berlin wird innerhalb von 12 Monaten nach Wirksamkeit des städtebaulichen Vertrages gegenüber der Projektträgerin schriftlich die konkrete Schulneubaumaßnahme und den konkreten Standort im Einschulungsbereich benennen.

Errichtung einer Kindertagesstätte

Durch den geplanten Bau von insgesamt 219 gegenüber dem bisherigen Baurecht zusätzlichen WE entsteht nach Mitteilung des Fachamtes ein Bedarf an weiteren 20 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertagesstätten.

Der sich ergebende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in der Bezirksregion Marzahn-Süd (LOR 10010308) in vorhandenen Kindertageseinrichtungen nicht decken.

Die Bedarfsberechnung wird von der Projektträgerin anerkannt. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet die Projektträgerin sich, innerhalb der Wohnbauflächen eine Kindertagesstätte für mindestens 20 Plätze nach den Richtlinien Berlins einschließlich der erforderlichen Spielfreiflächen und Außenanlagen zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Da eine Kindertagesstätte mit 20 Plätzen nicht wirtschaftlich betrieben werden kann, beabsichtigt die Projektträgerin eine Kindertagesstätte für mindestens 30 Plätze nach den Richtlinien Berlins einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von 320 m² und Außenanlagen zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Durch die Planung entsteht hier keine Auswirkung auf den Haushalt.

Die Projektträgerin wird die Kindertagesstätte einem geeigneten Träger zum ortsüblichen Mietzins für Kindertagesstätten oder vergleichbare soziale Einrichtungen überlassen.

Öffentlicher Spielplatz außerhalb des Plangebiets

Der Bezirk beabsichtigt auf einem außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstück an der Marzahner Chaussee 118, 120 und 122 (Flurstück 363) eine öffentliche Spielplatzfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 1.800 m² zu errichten. Durch den geplanten Bau von insgesamt 578 WE entsteht ein Bedarf an einer Spielplatzfläche mit einer Größe von 1.156 m². Durch die gegenüber dem bisherigen Baurecht zusätzlichen 219 WE entsteht ein Bedarf an 438 m². Die Projektträgerin übernimmt anteilig die Kosten für diese 438 m². Nach den vorliegenden, auf Erfahrungswerten basierenden Kostenschätzungen kostet die Errichtung eines Spielplatzes 150,00 Euro/m². Die Projektträgerin übernimmt daher anteilige Kosten für die Errichtung des Spielplatzes in Höhe von 65.700,00 Euro.

Durch die Planung entsteht hier keine Auswirkung auf den Haushalt.

Stellplätze

Die Projektträgerin verpflichtet sich, im Bereich des Bebauungsplans insgesamt 212 Stellplätze auf eigene Kosten zu errichten, davon mindestens 60 Tiefgaragenstellplätze. Die Anzahl der Stellplätze, die auf den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Vertragsgebiets errichtet werden sollen, wird in die zu errichtende Anzahl von 212 Stellplätzen miteingerechnet.

Durch die Planung entsteht hier keine Auswirkung auf den Haushalt.

Erschließung

Die Projektträgerin wird die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet (plangebietsseitiger Um- und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen Marzahner Chaussee und Merler Weg) im eigenen Namen und für eigene Rechnung vornehmen. Die Übertragung wird in einem gesonderten Erschließungsvertrag geregelt. Die Kosten für die Errichtung der Erschließungsanlagen für Geh- und Radwege, Parkplätze und

Entwässerung über vorhandene Anlagen sind in einer Kostenschätzung mit 623.000,00 € benannt.

Die Ver- und Entsorgungsmaßnahmen für das Vertragsgebiet (insbesondere Wasser, Abwasser, Gas, Strom, ggf. Fernwärme, Telekommunikationsleitungen) sollen von den jeweiligen Versorgungsunternehmen nach deren Anschlussbedingungen durchgeführt werden. Es ist Aufgabe der Projektträgerin, ggf. erforderliche Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern zu schließen und alle Erschließungsmaßnahmen im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu koordinieren.

Durch die Planung entsteht hier keine Auswirkung auf den Haushalt.

4 Weitere Auswirkungen

4.1 Auswirkungen auf Städtebau und Verkehr

Durch den Bebauungsplan wird die Entwicklung der Brachflächen zu einem neuen, attraktiven Stadtquartier ermöglicht. Damit wird den Zielen zur Stadtreparatur und Innenentwicklung entsprochen.

Das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen wird im Wesentlichen über die Straßen Marzahner Chaussee Richtung Allee der Kosmonauten abgewickelt. Dadurch wird die zusätzliche Belastung der vorhandenen südlichen Wohnbereiche im Umgriff entsprechend geringgehalten.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung¹⁸ zeigt, dass am Vormittag weitere Kapazitätsreserven an allen Knotenpunkten vorhanden sind. An dem Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee treten Einschränkungen im Verkehrsablauf auf. Durch Modifikation der Festzeit-Signalzeitenpläne kann auch an diesen Knotenpunkten ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden.

Um den Stellplatzanforderungen gerecht werden zu können und die vorhandenen Straßenräume aufzuwerten, werden die Verkehrsflächen der Marzahner Chaussee, des Merler Weges plangebietsseitig neu geordnet.

4.2 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Nach den Berechnungsmethoden des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entstehen im Plangebiet ca. 578 Wohnungen. Gegenüber dem bisherigen Baurecht entstehen 219 weitere Wohnungen mit 438 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern.

Kindertagesstätten (KITA)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Kindertagesstätte realisiert, um den anfallenden Bedarf abzudecken. Die Realisierung der Kindertagesstätte wurde im städtebaulichen Vertrag gesichert.

¹⁸ HL Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, „Verkehrsgutachten für ein B-Planverfahren an der Allee der Kosmonauten in Berlin Marzahn-Hellersdorf“, Berlin 23.02.2017 und Stellungnahme Verkehrs- und schalltechnische Einschätzung im Rahmen des Abwägungsprozesses zum B-Plan XXI-40bb an der Allee der Kosmonauten in Berlin Marzahn-Hellersdorf, HL Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 07.12.2018.

Grundschule

Durch den geplanten Bau von 219 gegenüber dem bisherigen Baurecht zusätzlichen Wohneinheiten entsteht ein Bedarf an 24 Grundschulplätzen. Der sich ergebende Bedarf an Grundschulplätzen kann in den vorhandenen Grundschulen des Einzugsbereichs von Friedrichfelde Ost nicht gedeckt werden. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf beabsichtigt deshalb, nachdem sich die zunächst angedachte Reaktivierung und Erweiterung des jetzigen Bildungsmarktes Vulkan GmbH in der Marzahner Chaussee 165 in 12681 Berlin in eine Grundschule als in angemessener Zeit nicht realisierbar herausgestellt hat, eine neue Grundschule zu errichten. Die Projektträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf. Die Kostenübernahme wurde im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Grünflächen und Spielplätze:

Gemäß den Vorgaben des Umweltatlas Berlin (06.05 Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Ausgabe 2013)) werden Grünanlagen mit einer Mindestgröße von 0,5 ha in bis zu 500 m Entfernung als wohnungsnah bezeichnet. Die nächsten öffentlichen Grünflächen befinden sich östlich der S-Bahn in ca. 650 m (Heinz-Graffunder-Park) bzw. ca. 700 m (Springpfuhlpark/Akazienwäldchen) Entfernung. Daher wird der Versorgungsgrad der Siedlungsbereiche im Umfeld im Umweltatlas Berlin mit weniger als 0,1 m²/Einwohner dargestellt. Der Anteil an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen in den Wohngebieten wird dagegen als mittel bzw. hoch eingestuft.

Entsprechend Spielplatzplan besteht in der Bezirksregion ein Defizit an Spielplatzflächen. Um das Defizit zu verringern, beabsichtigt der Bezirk auf einem außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstück an der Marzahner Chaussee 118, 120 und 122 (Flurstück 363) einen öffentlichen Spielplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 1.800 m² zu errichten.

Durch den im B-Plan XXI-40bb ermöglichten Bau von insgesamt 219 gegenüber dem bisherigen Baurecht zusätzlichen WE entsteht ein zusätzlicher Bedarf an einer Spielplatzfläche mit einer Größe von 438 m². Der Projektträger übernimmt dafür anteilig die Kosten für die Errichtung des Spielplatzes. Die Kostenübernahme wurde im städtebaulichen Vertrag geregelt.

IV Verfahren

1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan XXI-40bb wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB waren gegeben.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Somit werden solche Planungen durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Diese Formulierung nimmt Bezug auf den § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Plangebiet ist durch die Bebauung einer zwischenzeitlich brach gefallene Fläche eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan errechnet sich eine zulässige Grundfläche von 10.175 m². Damit ist bezüglich der zulässigen Grundfläche die Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Der westlich an den Geltungsbereich angrenzende und sich im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan XXI-40ba erfüllt die Tatbestandsmerkmale des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BauGB (Berücksichtigung der zulässigen Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden). Bei Hinzurechnung der überbaubaren Flächen aus dem Bebauungsplan XXI-40ba von 9.775 m² ergibt sich eine Summe von 19.950 m² Grundfläche. Damit wird eine Grundfläche von 20.000 m² im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB unterschritten.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden durch die planungsrechtliche Sicherung von Wohnen die Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geschaffen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die durch den Bebauungsplan bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens lagen hier vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB) (vgl. Kap. III. 1.).

2 Aufstellungsbeschluss

Mit BA-Beschluss Nr. III/11/96 vom 05.03.1996 hat das Bezirksamt des Bezirks Marzahn von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-40 "Gewerbegebiet Friedrichsfelde-Ost" beschlossen. Ziel der Bebauungsplanung war die städtebaulich verträgliche Neuentwicklung der gewerblichen Flächen im Geltungsbereich.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Basierend auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40 "Gewerbegebiet Friedrichsfelde-Ost" erfolgte im Zeitraum vom 31. Januar 2000 bis zum 03. März 2000 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sowie im Zeitraum vom 10. bis zum 21. Januar 2000 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Bezugnehmend auf den damaligen Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung u.a. Stellungnahmen mit Inhalten zu:

- den geplanten Verkehrsflächen und der Erschließung der Baugebiete,
- zu Nutzungsbeschränkungen der geplanten Gewerbegebiete aufgrund der Zugehörigkeit des Geltungsbereichs zum Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (EpB),
- zu den bestehenden Bahnanlagen,
- zu den finanziellen Auswirkungen sowie zur Finanzierung der geplanten Festsetzungen,
- zu bestehenden Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sowie
- zum geplanten Nutzungsmaß der Baugebiete eingereicht.

Zwischenzeitlich liegen diese Beteiligungen bereits 16 Jahre zurück und der Geltungsbereich wurde durch eine Teilung umfangreich angepasst. Da sich zusätzlich auch die geplanten Festsetzungen des nun vorliegenden Bebauungsplanes XXI-40b wesentlich von den ursprünglichen Planinhalten des XXI-40 unterscheiden, wird auf eine ausführliche Darstellung der Inhalte der Stellungnahmen sowie deren Abwägungsvorschläge verzichtet.

4 Änderung des Geltungsbereichs

Die Bewältigung der städtebaulichen Entwicklungsprobleme hinsichtlich der Nutzungsstruktur und der Erschließung waren zu umfassend, so dass eine Aufteilung des ursprünglichen Bebauungsplanes XXI-40 in drei Teil-Bebauungspläne erforderlich wurde.

Auf die Mitteilung der Planungsabsicht durch das Bezirksamt teilte die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung am 28.09.2001 mit, dass die jeweiligen Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchzuführen sind, da sie entsprechend der Lage der Bereiche mit der Allee der Kosmonauten, der Marzahner Chaussee und der Bahnanlage gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berühren und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Mit BA-Beschluss Nr. 21/II vom 29.01.2002 wurde die Weiterführung des Verfahrens mit den fortan herausgeteilten Geltungsbereichen XXI-40a, XXI-40b und XXI-40c beschlossen. Im

Konzept zur Industrieflächensicherung (Senatsbeschluss 2507/92 vom 10.11.1992) waren die Flächen des Bebauungsplanes XXI-40b benannt, die für die gewerbliche Nutzung vorzusehen waren. Die Aufnahme in das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (Senatsbeschluss Nr. 2447/99 vom 07.09.1999) erfolgte für den Geltungsbereich jedoch nicht. Damit besteht das Erfordernis für die Vorhaltung dieser Flächen für das produzierende Gewerbe nicht mehr. Den öffentlichen Belangen, der planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbeflächen im Sinne der Stabilisierung und Entwicklung einer leistungsfähigen industriellen Basis, werden u.a. durch die Sicherung der Gewerbeflächen innerhalb der Bebauungspläne XXI-40a und XXI-40c und der ausreichend planungsrechtlich gesicherten gewerblich genutzten Flächen in Marzahn-Nord innerhalb des Gewerbegebietes Rechnung getragen.

Die Flächen des Geltungsbereiches XXI-40b sind somit nicht Bestandteil des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich, jedoch im FNP Berlin als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

5 Änderung der Planungsabsicht

Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch den Abriss der Gebäudehallen konnte sich keine neue gewerbliche Nutzung entwickeln. Auch durch die Nähe zum südlich angrenzenden Bestandssiedlungsgebiet Friedrichsfelde-Ost und den daraus entstehenden Nutzungskonflikten wurde die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung erschwert.

Mit BA-Beschluss 561/IV vom 01.11.2013 wurde den geänderten Zielen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zugestimmt und die Entwicklung

- eines eingeschränkten Gewerbegebietes südlich der Allee der Kosmonauten und westlich der Marzahner Chaussee sowie
- eines Allgemeinen Wohngebietes im Süd-Westen des Planbereiches

beschlossen.

Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes neben einem allgemeinen Wohngebiet erfolgt eine Zuordnung der Flächen aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes derart, dass schädliche Umweltauswirkungen so weit wie möglich vermieden werden können.

Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40b um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt. Dementsprechend beurteilen sich derzeitige Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches gemäß den Zielen der übergeordneten Planungen im Sinne eines Gewerbegebietes ist durch das geltende Planungsrecht nicht gewährleistet.

Dementsprechend besteht die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch weiterhin.

6 Änderung der Planungsabsicht

Die übergeordneten Planungsvorstellungen einer gewerblichen Entwicklung konnten über einen sehr langen Zeitraum trotz der geänderten Planungsziele weiterhin nicht realisiert werden. Die derzeitige Bedarfsentwicklung für Wohnen führt zu einer entsprechenden Planungsfortschreibung.

Mit BA-Beschluss 1267/IV vom 23.08.2016 wurden die Ziele des Bebauungsplanes noch einmal geändert. Die bisher beabsichtigte Art der baulichen Nutzung

- „Eingeschränktes Gewerbe“ wurde in „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO und
- der südöstliche Bereich Marzahner Chaussee Ecke Merler Weg in „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO geändert.

Innerhalb der Mischgebietsfläche können die vorhandenen mischgebietstypischen Betriebe bestehen bleiben und das Wohnen gleichwertig hinzukommen. Die vorhandenen Stellplätze entlang der Allee der Kosmonauten sollten angesichts der zu erwartenden Bedarfe planungsrechtlich als Stellplatzanlage gesichert werden. Weitere Untersuchungen zur verkehrlichen Anbindung sind im Sinne einer gesicherten Erschließung erforderlich.

Der Planentwurf ermöglicht, dass die drei bestehenden Grundstücke im Plangebiet zeitlich und funktional unabhängig voneinander entwickelt werden können.

Für die neu zu bebauenden Flächen wurde eine GRZ von 0,3 vorgesehen. Im Mischgebiet sowie in dem nördlichen und östlichen allgemeinen Wohngebiet wurde eine GFZ von 1,5 geplant. Im Übergang zu den bestehenden Siedlungen wurde eine GFZ von 1,2 vorgesehen. Der FNP Berlin stellt die Flächen des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche dar.

Die beabsichtigten Änderungen der Zielstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich mischgebietstypischer und wohngebietstypischer Nutzungen zugunsten einer zügigen Entwicklung des Standortes sind aus den Darstellungen des FNP Berlin derzeit nicht entwickelbar.

7 Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB

Die Mitteilung der geänderten Planungsabsicht erfolgte am 15. Februar 2016. Die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilt in ihrem Schreiben vom 17. März 2016 und nochmals mit Schreiben vom 26. Juli 2017 mit, dass aus Sicht des dringenden Gesamtinteresses Berlins an Bebauungsplänen bei den dargelegten Planungszielen keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da gem. § 7 Absatz 1 Nr. 2 und 5 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Verkehrliche Belange sind durch die Allee der Kosmonauten als übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II), die Führung der Straßenbahn entlang der Allee der Kosmonauten und die Marzahner Chaussee als örtliche Straßenverbindung (Stufe III) berührt.

Der Bebauungsplan war derzeit nicht aus dem FNP entwickelbar. Vor FNP-Änderung ist eine Abstimmung zwischen Bezirk, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. I B und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe vorzunehmen.

Die Wohnungsbauleitstelle begrüßt in ihrem Schreiben vom 01. März 2016 die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnungsbau zu schaffen. Gegen die beabsichtigte Änderung der Ziele bestehen keine Bedenken. Die zu erwartende Anzahl neuer

Wohnungen ist von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und liegt im dringenden Gesamtinteresse Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AG BauGB. Da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung von Wohnraum handelt, ist bei dem Vorhaben das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ anzuwenden.

8 Änderung der Planungsabsicht

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 28.02.2017 die Änderung der Planungsziele des Bebauungsplans XXI-40b mit Beschluss Nr. 0053/V beschlossen, die mit der Drucksache Nr. 0182/V von der BVV am 15.03.2017 zur Kenntnis genommen wurde.

Ausgehend davon, dass der Planbereich unmittelbar an ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet angrenzt, der aktuellen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2030 und den Investitionsabsichten der Eigentümer konnte festgestellt werden, dass sich die noch unbebauten Teilflächen dieses Bereiches auf der Grundlage des abgestimmten, überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes für den Wohnungsbau eignen.

Für den Geltungsbereich liegt ein städtebauliches Konzept vor, auf dessen abgestimmten Zielen die Planungsinhalte sowie die gebotene Änderung des FNP Berlin basieren.

Darüber hinaus waren ergänzende städtebauliche Überlegungen einiger Eigentümer der Flächen in das städtebauliche Baukonzept eingeflossen, um die Umsetzung des Konzeptes zu sichern. Die Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes bestehen in:

- angedeuteten Blockrandstrukturen durch Baukörper, die im Zusammenspiel U- und L-förmige Strukturen bilden,
- der Bildung großzügiger, identitätsstiftender Innenhöfe,
- einer städtebaulichen Dominante am Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/ Marzahner Chaussee,
- einer Eckbetonung mit Vorplatzbildung an der Marzahner Chaussee Ecke Merler Weg,
- der Verhinderung von Durchgangsverkehr,
- der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Sinne einer gesicherten Erschließung.

Diese Präzisierung führte im Ergebnis zu einer Änderung der Planungsziele, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu sichern.

Weiterhin beabsichtigte Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-40b

- Die bisher beabsichtigte Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO entlang der Allee der Kosmonauten und westlich der Marzahner Chaussee bleibt bestehen.
- Der südöstliche Bereich Marzahner Chaussee Ecke Merler Weg soll weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb der Mischgebietsfläche können die vorhandenen mischgebietstypischen Betriebe bestehen bleiben und das Wohnen, durch das Hochhaus (Eckbebauung Allee der Kosmonauten) und dem Gebäuderiegel entlang der Marzahner Chaussee gleichwertig hinzukommen. Die Sicherstellung der Stellplätze durch private Stellplatzanlagen und durch

Stellplätze im öffentlichen Straßenland erfolgte im weiteren Verfahren. Weitere Untersuchungen zur verkehrlichen Anbindung (Knotenpunkt Betrachtung, Verkehrsprognose) sind im Sinne einer gesicherten Erschließung erforderlich.

Der Planentwurf ermöglicht auch unter Berücksichtigung der privaten Belange, dass die drei bestehenden Grundstücke im Plangebiet zeitlich und funktional unabhängig voneinander entwickelt werden können.

9 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20. Februar 2017 bis einschließlich 24. März 2017 durchgeführt. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen erfolgte mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0203/V am 21.11.2017, die mit der Drucksache Nr. 0584/VIII von der BVV am 10.01.2018 zur Kenntnis genommen wurde. Dies führte zu keiner Änderung der Planinhalte.

Im Folgenden wird der Originaltext der Auswertung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 08.11.2017 im Sinne der detaillierten Nachvollziehbarkeit übernommen.

Durchführung

Im Bebauungsplanverfahren XXI-40b wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Den Bürgerinnen und Bürger wurde vom 20. Februar 2017 bis einschließlich 24. März 2017 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es informierten sich mehrere Bürgerinnen und Bürger anhand der ausgestellten Unterlagen über die Planungsziele. Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zusätzlich die Bereitstellung der Informationen im Internet. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen vier schriftliche Äußerungen ein.

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da die übergeordneten Planungsvorstellungen einer gewerblichen Entwicklung über einen sehr langen Zeitraum nicht realisiert wurden, der Planbereich unmittelbar an ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet angrenzt und da aktuell ein hoher Bedarf an Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2030 besteht, soll in Abstimmung mit den Flächeneigentümern auf der Grundlage eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes eine Wohnnutzung auf den noch unbebauten Teilflächen des Plangebiets planungsrechtlich ermöglicht werden.

Inhalt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde über das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes informiert, welches in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und eine Mischgebietstypische Nutzung liegt.

Entlang der Allee der Kosmonauten und westlich der Marzahner Chaussee ist die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO. Der südliche Bereich des Plangebietes soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb der Mischgebietsfläche können die vorhandenen mischgebietstypischen Betriebe bestehen bleiben und das Wohnen durch das beabsichtigte Hochhaus an der Allee der Kosmonauten Ecke Marzahner Chaussee sowie den Gebäuderiegel entlang der Marzahner Chaussee gleichwertig hinzukommen.

Die Baugebiete werden durch öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen. Die ausreichende Unterbringung von Stellplätzen soll ebenerdig auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, durch eine Erweiterung des öffentlichen Raumes entlang des Merler Weges und der Beilsteiner Straße sowie in einer Tiefgarage erfolgen.

Die interne Erschließung der Baugebiete soll durch private Verkehrsflächen gesichert werden, an denen Stellplätze angeordnet werden sollen. Eine direkte Querung Nord-Süd und Ost-West für den Pkw-Verkehr ist auszuschließen.

Der Planentwurf ermöglicht auch unter Berücksichtigung der privaten Belange, dass die drei bestehenden Grundstücke im Plangebiet zeitlich und funktional unabhängig voneinander entwickelt werden können.

Schwerpunkte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren

Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung im Städtebaulichen Konzept bezogen auf die bestehenden Grundstücke

Der im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellte Bebauungsplanentwurf zeigt das städtebauliche Konzept entsprechend dem derzeitigen Planungsstand mit Kubatur und zulässigen Geschossen. Das städtebauliche Konzept geht im Wesentlichen von der Bildung von drei Wohnquartieren aus, die durch die Schaffung von ruhigen Blockinnenbereichen mit dem Ausschluss von Verkehrsflächen sowie unter Berücksichtigung der zu erhaltenden vorhandenen Bebauung eine hohe Wohnqualität sichern. Gleichzeitig reagiert das städtebauliche Konzept auf die umliegende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung, die verschiedene bauliche Höhen aufweist und eine heterogene Nutzung.

In beiden Wohngebieten WA werden annähernd die gleiche Dichte mit GFZ ca. 2,0 ermöglicht. Auch in den an der Allee der Kosmonauten ausgewiesenen, bestandsgeprägten Mischgebieten (MI) sind die GFZ-Werte mit ca. 2,5 (im Westen) bzw. ca. 2,6 (im Osten) annähernd gleich. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind darüber hinaus unterschiedlich geschnitten und unterschiedlich bebaut.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von den stärker befahrenen Straßen Allee der Kosmonauten und der Marzahner Chaussee begrenzt. Im Süden und Westen grenzen die weniger stark befahrenen Straßen Merler Weg und Beilsteiner Straße an. Im Norden und Osten grenzen Gewerbegebiete an das Bebauungsplangebiet an, im Süden und Westen Wohngebiete. Aus diesen Gründen sieht das städtebauliche Konzept eine niedrigere Bebauung im Süden und Westen und eine höhere im Osten sowie Norden vor. Mit dem Konzept wurde gleichzeitig auf die unterschiedlichen Einflüsse wie Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Gebiet reagiert, woraus ebenfalls geringfügige Unterschiede in einigen Bereichen resultieren.

Eine ungleiche Behandlung der unterschiedlichen Grundstückseigentümer in Bezug auf die bauliche Ausnutzung findet selbst unter Berücksichtigung der o.g. Sachverhalte nach nochmaliger Prüfung nicht statt.

Gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung liegt die Obergrenze der GFZ im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet bei 1,2. Die im städtebaulichen Konzept für das westliche Teilgebiet vorgesehenen GFZ liegen mit 2,0 bzw. 2,5 über dieser Obergrenze. Aus städtebaulichen Gründen wird hier die Obergrenze überschritten und gleichzeitig diese Überschreitung durch Umstände und durch Maßnahmen ausgeglichen, durch die sichergestellt wird, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden. Gerade die mit dem städtebaulichen Konzept geplanten zentralen ruhigen Blockinnenbereiche stellen die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse sicher. Die Blockinnenbereiche gewährleisten auf der verkehrsabgewandten Seite ausreichend Fläche für die Einordnung qualitativ hochwertiger Freiflächen. Durch die strikte Freihaltung dieser Hofbereiche von Verkehr einschließlich des ruhenden Verkehrs wird diese Qualität weiter unterstützt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Erhöhung der GFZ ebenfalls nicht zu erwarten. Bereits in ersten Planungsphasen (Rahmenplan 2015) wurde hinsichtlich der Dichte eine Überschreitung der Obergrenze zugrunde gelegt.

Mit dem Konzept wurde auf den bestehenden wertvollen Baumbestand soweit als möglich reagiert.

Die Versickerung des Regenwassers soll auf dem Grundstück selbst ggf. unter Einordnung technischer Anlagen wie Drainagen oder Versickerungsanlagen erfolgen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird weitgehend niedriger sein als die bereits im Bestand vorhandene Bebauung.

Forderung von Anwohnerinnen und Anwohnern, den Einzelhandelsstandort Lidl langfristig zu sichern

Der Lidl-Markt im Geltungsbereich Ecke Merler Weg/Marzahner Chaussee und der Aldi-Markt Ecke Marzahner Chaussee/Allee der Kosmonauten stehen unter Bestandsschutz. Im weiteren Verfahren wird das Thema Nahversorgung vertieft. Grundsätzlich ist die fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung Ziel der bezirklichen Planungen. Ziel ist nicht die Reduzierung der Einzelhandelseinrichtungen.

Mit dem Bebauungsplan ist jedoch in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept des Bezirkes sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum „Helene-Weigel-Platz“ zu erwarten sind.

Diese Forderungen betreffen den Belang einer gesicherten, wohnungsnahen Versorgung für Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung). Das Wohngebiet Friedrichsfelde-Ost südlich der Allee der Kosmonauten (AdK) liegt weitestgehend außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz. Für die Nahversorgung bestehen zwei Discount-Märkte unmittelbar südlich der AdK, westlich (Lidl) und östlich (ALDI) der Marzahner Chaussee sowie ein Discount-Markt im Süden des Wohnbereichs.

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept regelt die Zulässigkeit für den Neubau sowie bauliche Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung mit dem

Ziel, den Erhalt und die Entwicklung der Zentren als Orte für Begegnung, Angebot verschiedenster privater und öffentlicher Dienstleistungen, medizinischer Versorgung u.a. zu gewährleisten. Der Schutzbereich um das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz tangiert den nördlichen Randbereich des Gebietes südlich der AdK.

Der von den Anwohnerinnen und Anwohnern geforderte Erhalt des Lidl-Marktes steht nicht infrage, da er unbegrenzt Bestandsschutz genießt. Weiterhin kann nach aktuellem Stand der Regeln bei der planungsrechtlichen Sicherung der genannten Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzepts davon ausgegangen werden, dass auch bei Berücksichtigung des Lidl-Grundstücks für Wohnungsneubau ein neuer, in die Wohnbebauung integrierter Markt an der Marzahner Chaussee zulässig wäre. Sowohl die Barrierewirkung von Bahn und Bundesstraße zum Ortsteilzentrum, als auch die Versorgungsfunktion für das Wohngebiet mit hohem Wachstumspotenzial begründen diese Aussage.

Ob seitens Lidl diese Option aufgegriffen wird, bleibt abzuwarten.

Fazit

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen führt nicht zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-40b.

Auf Grund der Abwägung der Anregungen erfolgen die Konkretisierung des Planinhaltes und die Erarbeitung des Entwurfs für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

10 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss 0380/V vom 10.07.2018 der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahrens XXI-40b zugestimmt. In der Sitzung der BVV am 02.08.2018 wurde die Drucksache 0983/VIII in den Ausschuss für Stadtentwicklung überwiesen und dort in seiner Sitzung am 06.11.2018 zur Kenntnis genommen.

Die folgenden Absätze wurden samt Wortlaut der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 21.06.2018 entnommen. Der Text wurde im Sinne der Nachvollziehbarkeit in seiner damaligen Form belassen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in digitaler Form. Die Beteiligungsunterlagen zum Bebauungsplan XXI-40b waren bis zum 15.12.2017 unter der Internet-Adresse <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklung/amt/stadtplanung/artikel.645548.php>

zu entnehmen.

Die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-40b waren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb eines Monats nach Zugang des Schreibens abzugeben.

Für den Bebauungsplan XXI-40b wurde für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die umweltbezogenen Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Behörden und Träger wurden gleichzeitig aufgefordert,

sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Die Leitungsunternehmen haben auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen, die ausgebaut oder umgelegt werden können bzw. mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger planungsrechtlich gesichert werden sollen. Für die Neubebauung der Grundstücke, einschließlich eventuell nötiger Umverlegungen bestehender Leitungen und Anlagen, ist der/die jeweilige Eigentümer/-in bzw. Bauherr/-in verantwortlich.

Teilweise wird angeregt, die bestehenden und noch nicht gesicherten Leitungen in den Bebauungsplan aufzunehmen bzw. grundbuchlich zu sichern.

Die Vattenfall Fernwärmetrasse der Nennweite 2X DN 1 000, im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes liegend, soll planungsrechtlich gesichert werden, da sie eine Hauptversorgungstrasse ist, welche nicht nur Gebäude im Plangebiet, sondern weite Teile des Nordostens Berlins mit umweltfreundlicher Fernwärme versorgt.

Darüber hinaus besteht kein städtebauliches Erfordernis der Sicherung von Hausanschlussleitungen auf privaten Grundstücken. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, die Grundstücke über öffentliche Verkehrsflächen anzuschließen bzw. privatrechtlich Leitungsrechte zu vereinbaren, was teilweise bereits erfolgt ist. Dies sichert den privaten Belang der Bebaubarkeit der Grundstücke und ermöglicht eine hohe Flexibilität der Bebauung.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B hat darauf hingewiesen, dass auch die Geh- und Radwege innerhalb und in der Umgebung des Plangebiets für eine attraktive, möglichst direkte und sichere Erreichbarkeit der umliegenden ÖPNV-Angebote herzustellen bzw. zu ertüchtigen sind. Dies betrifft beispielsweise eine Aufwertung sowie zusätzliche Einrichtung von Gehwegen in der Beilsteiner Straße und im Merler Weg und die Sicherstellung von Durchquerungsmöglichkeiten des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr (Vermeidung unnötiger Umwege zum ÖPNV-Angebot).

Auf eine planungsrechtliche Sicherung von Geh- und Radwegen innerhalb des Plangebietes wird verzichtet. Unstrittig ist die Herstellung von Gehwegen entlang der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, um eine notwendige Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Nach Rücksprache mit der zuständigen Fachabteilung ist in der Beilsteiner Straße und im Merler Weg die Ausweisung eines gesonderten Radweges nicht erforderlich. Auf eine weitere zusätzliche Inanspruchnahme von privaten Flächen soll verzichtet werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes sowie der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Flächen im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung von bezahlbarem Wohnraum. In der Marzahner Chaussee besteht die Erforderlichkeit der Einordnung eines Radweges in Umsetzung des Radwegekonzeptes des Landes Berlin. Die Umsetzung kann innerhalb der beabsichtigten öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen, da die ursprünglich beabsichtigten Querparker in Längsparker geändert werden. Die Reduzierung der Anzahl der Stellplätze stellt die Erschließung nicht in Frage.

Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Industrie und Handelskammer zu Berlin werden Bedenken gegen die Planungsabsicht, das Gebiet mit Misch- und allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich zu sichern, geäußert. Das Gebiet ist im

Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt - und grenzt mit seinen vorgesehenen Wohngebietsflächen direkt an das EpB-Gebiet 35 des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe an. Somit widerspricht aus deren Sicht die beabsichtigte Wohnnutzung den übergeordneten Planungen.

Für das Gelände wurde 1996 das Bebauungsplanverfahren XXI-40 eingeleitet, mit dem Planungsziel der Sicherung von gewerblichen Bauflächen.

Aufgrund der fehlenden gewerblichen Entwicklung des Areals und der gleichzeitigen fortschreitenden Entwicklung der umliegenden Wohngebiete, wurden die Planungsziele den neuen Entwicklungen entsprechend, in eingeschränktes Gewerbe bzw. allgemeines Wohngebiet geändert.

Aufgrund einer fehlenden Nachfrage konnten trotz der geänderten Planungsziele die übergeordneten Planungsvorstellungen von einer gewerblichen Nutzung bis heute nicht realisiert werden. Sollte sich die Nachfrage zukünftig ändern, wird die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet durch die Nähe zum südlich angrenzenden Bestandssiedlungsgebiet Friedrichsfelde-Ost und den daraus entstehenden Nutzungskonflikten erschwert.

Gleichzeitig ist unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2030 der Bedarf an Wohnraum sehr stark gestiegen. Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet haben sich über einen längeren Zeitraum Wohnnutzungen entwickelt, so dass große Teile des Geländes die Prägung durch die umliegenden Wohnnutzungen unterliegen. Die gute ÖPNV-Verbindung und die räumliche Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen am Helene-Weigel-Platz sprechen ebenfalls für die Eignung des Gebietes für den Wohnungsbau.

Zu berücksichtigen sind auch die privaten Belange der Grundstückseigentümer. Die Eigentümer im Plangebiet haben weitgehende Pläne für den Wohnungsbau vorgelegt und einen städtebaulichen Entwurf für die Bebauung mit dem Bezirk abgestimmt. Damit kann von einer zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens ausgegangen werden.

Aus diesen Gründen wurden die Planungsziele 2017 in Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet geändert.

Ausgeglichene stadträumliche Strukturen und eine ausgewogene Entwicklung von sowohl Wohnen als auch Gewerbe sind grundsätzliche Ziele des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Um diese Ziele umzusetzen, sind genügend Flächen für gewerbliche Nutzungen zu sichern. Im Bezirk befinden sich genügend weitere Potenzialflächen, die sich gut für eine gewerbliche Nutzung eignen. Damit wird im Bezirk die Entwicklung von Gewerbe durch die Wohn- und Mischgebietsausweisung des Bebauungsplans nicht gefährdet.

Umstellung auf ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Zwischenzeitlich bestehen aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nach Gesprächen mit der Wirtschaftsverwaltung eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung von der Darstellung als gewerbliche Baufläche in eine gemischte Baufläche M2 keine Bedenken. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob die Voraussetzung für die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB möglich ist. Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen durch die Bebauung einer zwischenzeitlich brach gefallenen Fläche.

Das Bebauungsplanverfahren erfüllt nach Überprüfung der zulässigen Grundfläche die Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens, da die Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll. Die weiteren Voraussetzungen nach § 13a BauGB sind ebenfalls erfüllt.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beabsichtigt, im Sinne eines reibungslosen Verfahrensablaufes und einer zügigen Festsetzung des Bebauungsplanes XXI-40b für den Bereich zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und Beilsteiner Straße einschließlich der Abschnitte der genannten Straßen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn, auf ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren umzustellen und so die Umsetzung des dringend notwendigen Wohnraumbedarfes zu unterstützen.

Fazit

Die Planungsinhalte werden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten. Aufgrund des inhaltlichen Verfahrenstandes, welcher im Wesentlichen schon zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung bekannt war, sollen gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt werden.

11 Teilung des Bebauungsplanes XXI-40b

Mitteilung an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die Abt. II C 3 wurde entsprechend § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 11.05.2018 über die Absicht zur Teilung des Bebauungsplanes XXI-40b in die Bebauungspläne mit der Bezeichnung XXI-40ba und XXI-40bb informiert.

Mit Schreiben vom 01. Juni 2018 wurde mitgeteilt, dass gegen die Teilungsabsicht unter Beachtung dringender Gesamtinteressen Berlins, unter Beachtung der Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und weiteren Verfahrensdurchführung gemäß § 13a BauGB keine Bedenken bestehen.

Begründung zur Teilung des Bebauungsplanes

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum von zwei Grundstückseigentümern. Ursprünglich war ein Angebotsbebauungsplan auf der Basis eines städtebaulichen Konzeptes vorgesehen, das die Flächen beider Eigentümer gemeinsam entwickelt. Im Verlauf des Planverfahrens konnte jedoch eine gemeinsame Entwicklung aufgrund von stark divergierender Zeitschienen bei der Planung nicht mehr umgesetzt werden. Einer der privaten Eigentümer hat zu einem späten Zeitpunkt des Verfahrens seine privaten Belange vorgetragen, die von dem bisher miteinander abgestimmten Konzept abweichen. Diese privaten Belange werden derzeit insbesondere unter Berücksichtigung des hohen Wohnraumbedarfs im Land Berlin geprüft. Da diese Prüfung noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, soll im Sinne einer zügigen Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und der damit zu erwartenden Umsetzung von Wohnungen im östlichen Teil des Plangebietes die Teilung vorgenommen werden. Auch wenn durch die Berücksichtigung der privaten Belange eventuell Anpassungen des westlichen Planbereiches notwendig werden lassen, soll das gemeinsame städtebauliche Konzept weiterhin die Grundlage der Planung bilden.

Um die dringend notwendige Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zeitnah zu gewährleisten, hat sich der Bezirk dazu entschlossen die beiden Flächen planungsrechtlich zu entkoppeln und die Bebauungspläne mit der Bezeichnung XXI-40ba und XXI-40bb weiterzuführen.

Mit **BA-Beschluss 0383/V** vom 10.07.2018 wurde beschlossen, der Teilung des Bebauungsplanes XXI-40b in die Bebauungspläne mit der Bezeichnung:

- **XXI-40ba** für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, östliche Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32, 32a, Merler Weg und Beilsteiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- **XXI-40bb** für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32b, 32c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

zuzustimmen.

Im Amtsblatt für Berlin 68. Jahrgang Nr. 29 vom 20. Juli 2018, S. 3941 wurde der Beschluss über die Teilung des Bebauungsplanes veröffentlicht.

12 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan XXI-40bb wurde in der Zeit vom 18. Februar bis einschließlich 18. März 2019 sowie wegen eines Formfehlers verlängert bis einschließlich 18. April 2019 gem. § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt. Es informierten sich mehrere Bürgerinnen und Bürger anhand der ausgestellten Unterlagen über die Planungsziele. Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zusätzlich die Bereitstellung der Informationen im Internet. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen drei schriftliche Äußerungen ein. Die Umstellung auf ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wurde im Rahmen der Auslegung am 08.02.2019 (ABl Nr. 6 vom 08.02.2019) bekanntgemacht.

Die folgenden Abschnitte wurden samt Wortlaut der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 04.08.2020 entnommen. Der Text wurde im Sinne der Nachvollziehbarkeit in seiner damaligen Form belassen.

Inhalt der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die wesentlichen Planungsziele liegen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und eine mischgebietstypische Nutzung für den Planbereich.

In dem nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes, entlang der Allee der Kosmonauten und der Marzahner Chaussee, ist die Festsetzung von „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO beabsichtigt. Der südliche und südwestliche Teil soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt werden.

Innerhalb der Mischgebietsfläche können die vorhandenen mischgebietstypischen nicht störenden Betriebe bestehen bleiben. Wohnnutzung ist in dem geplanten Hochhaus an der Kreuzung Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee sowie in den geplanten Gebäuden entlang der Marzahner Chaussee vorgesehen. Der vorhandene Einzelhandel in der Ecke

Marzahner Chaussee/Merler Weg soll in das geplante Gebäude an der Marzahner Chaussee verlagert werden.

Um die Erschließung zu sichern, werden die bestehenden Straßen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee und Merler Weg als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dafür ausgewiesenen Flächen und Tiefgaragen zulässig. Um Schleichverkehr in den Wohnbereichen auszuschließen, wird eine direkte Querung Nord-Süd für den Pkw-Verkehr durch die Festsetzung einer Pflanzfläche ausgeschlossen.

Schwerpunkte der Bürgerbeteiligung und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren

Forderungen nach erneuten Artenschutzuntersuchungen

Es wurde gefordert, erneute Untersuchungen zum Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und Moorfröschen vorzunehmen.

Auch nach nochmaliger Prüfung des Sachverhaltes ist die Erforderlichkeit erneuter Untersuchungen nicht erkennbar. Da das Vorkommen von Fledermäusen im Rahmen des faunistischen Gutachtens untersucht wurde, ohne dass Quartiere festgestellt werden konnten und der Geltungsbereich des Bebauungsplans keinen geeigneten Lebensraum für Zauneidechsen oder für Moorfrösche darstellt, wird die Forderung nicht berücksichtigt.

Forderung der Erhöhung des festgesetzten Mindestumfangs von Bäumen von 16 cm auf 18 bzw. 20 cm

Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauGB. Gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 17, 18 und 22 wird bei Neupflanzungen von Bäumen ein Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt. Es wurde gefordert, den Mindestumfang auf 18 cm oder 20 cm zu erhöhen.

Bei der Festlegung des Stammumfangs sind ebenfalls die Chancen des Anwachsens zu berücksichtigen. Bei einer geringeren Wuchsstärke kommt der Baum an seinem neuen Standort deutlich besser zurecht. Daher wurde die Forderung nicht berücksichtigt.

Forderung, nur standortheimische Arten in die Pflanzliste aufzunehmen

Es wurde gefordert, nur standortheimische Arten in die Pflanzliste aufzunehmen.

Die im Bebauungsplan aufgenommene Pflanzliste stellt eine unverbindliche Empfehlung dar. Die vorgeschlagenen Pflanzen sind dahingehend ausgewählt worden, um Spielraum für eine Gestaltung zu erlauben. Da es sich bei dem Bebauungsplan um ein rein städtisches Quartier handelt, wird der Einsatz von heimischen Arten nicht als zwingend angesehen. Ein weiterer Gesichtspunkt ist die Auswahl klimaresilienter Pflanzen, die mit einem städtisch geprägten Standort gut zurechtkommen. Daher wurde die Forderung nicht berücksichtigt.

Forderung, die festgesetzte Überdeckung der Tiefgaragen von 0,6 m auf 0,8 m zu erhöhen

Es wurde gefordert, die festgesetzte Überdeckung der Tiefgaragendächer von 0,6 m auf 0,8 m zu erhöhen.

Das Erfordernis ist nicht erkennbar. Entsprechend dem Niederschlagsentwässerungskonzept sind für den Planbereich Flächen auf den Tiefgaragen mit einem mindestens 60 cm starken,

durchwurzelbaren Erd- und Substrataufbau zur Begrünung gefordert, um eine gärtnerische Gestaltung der Tiefgaragenoberfläche zu ermöglichen. Auch schon ab einer Aufbaustärke von 20 cm kann von einer intensiveren Dachbegrünung gesprochen werden, die einen großen Spielraum für eine Bepflanzung zulässt und die auch ökologisch wertvolle Biotope ermöglicht. Die Tiefgarage sollte so angelegt sein, dass die Oberkante der Erdabdeckung sich der die Höhenlage des sich anschließenden Bereiches (Gehwege /Stellplätze) anpasst und ein relativ homogenes Geländeniveau von unterbauten und nicht unterbauten Grundstücksteilen erreicht werden kann. Die qualifizierte Grüngestaltung oberhalb der Tiefgarage sollte optisch einen Zusammenhang mit den nichtversiegelten Flächen herstellen und die Ableitung des Niederschlagswassers in die nicht unterbauten Grundstücksteile sicherstellen. Zusätzlich sollen im Interesse aller Benutzer, insbesondere von Senioren und Behinderten, zusätzliche Anstiege (Rampen) vermieden werden und dazu ist eine 60 cm Deckung der Tiefgaragendächer ausreichend. Im Rahmen der Abwägung waren alle Belange wie auch der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Klimaanpassung sieht der Bebauungsplan weitere Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung vor.

Forderung nach einer höheren Bebauung

Um die Versiegelung des Bodens zu verringern wurde gefordert, eine höhere Bebauung als 7 Geschosse zuzulassen.

Eine höhere Geschossigkeit zur Reduzierung der Grundflächenzahl hätte nicht das städtebauliche Konzept ermöglicht. Unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung in der Umgebung, werden im Bebauungsplan entsprechend dem städtebaulichen Konzept Gebäudehöhen zwischen 5 Vollgeschossen im Süden und 15 Vollgeschossen im Norden festgesetzt. Die geplante Bebauung soll dabei zwischen der Wohnbebauung im Süden und der Bebauung entlang der Allee der Kosmonauten einen harmonischen Übergang schaffen.

Unter Berücksichtigung der Höhenentwicklung in der Umgebung werden im Bebauungsplan Gebäudehöhen zwischen 5 Vollgeschossen im Süden und 15 im Norden festgesetzt. Die rechnerische GFZ für den Bebauungsplan liegt im Durchschnitt bei 2,4 und damit wesentlich höher als in der Umgebung. Die Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden deutlich überschritten. Aus Gründen des dringenden Bedarfs zur Schaffung neuen Wohnraums, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der günstigen Lage zum ÖPNV wird die höhere Dichte als angemessen angesehen. Eine noch höhere Dichte ist nicht vertretbar. Daher wird die Forderung nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus Maßnahmen zur Kompensation der geplanten Versiegelung wie Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und Bepflanzung vor. Daher wird die Forderung nicht berücksichtigt.

Forderung nach mehr Dachbegrünung

Es wird gefordert, den Anteil an Dachbegrünung im Mischgebiet zu erhöhen und empfohlen, den festgesetzten durchwurzelbaren Bereich von 10 cm auf 15-20 cm zu erhöhen.

Im Niederschlagsentwässerungskonzept zum Bebauungsplan wird im Ergebnis als eine Maßnahme für die Dachflächen der Wohngebäude eine extensive Begrünung von 60 % mit 10 cm Substrataufbau vorgesehen. Dadurch kann das erforderliche Speichervolumen um rd. 30 % reduziert werden.

Der Bebauungsplan fordert **darüber hinaus**, für das Mischgebiet 25 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Da im Mischgebiet auch eine gewerbliche Ansiedlung geplant ist, auf deren Dach diverse Aufbauten notwendig sind, sind die Flächen für die Dachbegrünung sehr eingeschränkt. Als Ausgleich wird für die allgemeinen Wohngebiete ein etwas höherer Anteil an Dachbegrünung als üblich (60 % statt 50 %) festgesetzt. Im Sinne der Regenwasserbewirtschaftung besteht damit kein Erfordernis, den Flächenanteil zu erhöhen. Auf eine weitere Erhöhung des Flächenanteils soll auch im Sinne der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens verzichtet werden.

Auch bei einem durchwurzelbaren Aufbau von 20 cm ist zu befürchten, dass dieser an einem exponierten Standort wie den Dachflächen bei einer extremen Witterung austrocknet. Bedingt durch den anhaltenden Klimawandel werden deswegen auch extensive Dachbegrünungen neuerdings mit einer Möglichkeit für die Beregnung ausgestattet. Daher wird die Forderung an mehr Dachbegrünung nicht berücksichtigt.

Forderung zu Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, Fassadenbegrünungen festzusetzen.

Um die Gestaltungsmöglichkeiten der Fassaden (Anzahl und Platzierung von Fenstern und Balkonen etc.) nicht einzuschränken, wird die Empfehlung nicht berücksichtigt. Die im Niederschlagsentwässerungskonzept berechneten und geforderten Maßnahmen zur Regenwasserbewältigung werden ausreichend umgesetzt und im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß Niederschlagsentwässerungskonzept ist eine Fassadenbegrünung für die Bewältigung der Niederschlagsentwässerung nicht zwingend erforderlich.

Forderungen zu verglasten Fassaden, Beleuchtung und der Verwendung energieeffizienter Technologien

Es wird gefordert, auf großflächig verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden zu verzichten. Weiterhin wird gefordert, die Verwendung energieeffizienter Technologien in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mangels bodenrechtlichen Bezugs können die Forderungen innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens nicht berücksichtigt werden.

Forderung nach weniger Dichte

Um die verkehrstechnischen und sozialen Belange der Bewohner in der Eigenheimsiedlung besser zu berücksichtigen, werden maximal 4 Geschosse und eine maximale Dichte von GFZ 1,2 gefordert.

Eine im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführte Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt, dass ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann.

Die interne Erschließung der Baugebiete erfolgt auf privaten Erschließungsflächen, in denen seitlich Stellplätze angeordnet werden sollen. Weitere Stellplätze sollen in Tiefgaragen untergebracht werden. Damit ist mit einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen zu rechnen.

Der Umgriff ist sehr heterogen. Südlich des Plangebietes grenzen 3-, 4- und 6-geschossige Wohnzeilen an, nördlich und westlich davon Gewerbe mit 1 bis 10 Geschossen. Das angesprochene Bestandsgebiet mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern befindet sich etwa 150 m weiter südlich.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, vier- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern und Gewerbegebäuden mit bis zu zehn Geschossen.

Aus Gründen des dringenden Bedarfs zur Schaffung von neuem Wohnraum, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der günstigen Lage zum ÖPNV wurde für diesen Übergangsbereich im städtebaulichen Entwurf eine höhere Dichte als die des Einfamilienhausbereichs weiter südlich gewählt.

Die geplante Bebauung befindet sich nördlich der vorhandenen Wohnbebauung. Damit wird sichergestellt, dass die Belichtung und Besonnung des Bestands nicht beeinträchtigt wird. Alle gem. Bauordnung Berlin notwendigen Abstände sind eingehalten. Damit sind auch keine anderen unzumutbaren Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu erwarten. Die Forderungen nach einer geringeren Dichte werden nicht berücksichtigt.

Forderung nach einer Anpassung der Festsetzung zum Einkaufsmarkt

Um den geplanten Einkaufsmarkt zur ermöglichen, wird gefordert, die Festsetzung über die zulässige Geschossfläche für den Markt anzupassen.

Um eine wohnungsnah Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) zu sichern, wird die Forderung berücksichtigt.

Fazit

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Festsetzung über die zulässige Geschossfläche für den Markt korrigiert (TF Nr. 4), um den geplanten Einkaufsmarkt im Sinne der Sicherung der Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich zu ermöglichen.

Im Rahmen der Überarbeitung wurden die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächen am Merler Weg redaktionell korrigiert. Die in der Begründung eingetragene Gesamtgeschossfläche wurde nicht geändert.

Im Übrigen führte das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen nicht zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-40bb.

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Änderungen der Textlichen Festsetzung Nr. 4 sowie der eingetragenen Geschossflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 auf dem Deckblatt vom 23.04.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen.

Im Ergebnis der Abwägung sind keine Änderungen der Grundzüge der Planungen notwendig. Da die Grundstückseigentümer sowie berührte Behörden (hier: Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) von den Änderungen direkt betroffen sind, wurde eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 24.04.2020 bis zum 15.05.2020 zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans durchgeführt.

13 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die folgenden Absätze wurden samt Wortlaut der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 14.09.2019 entnommen. Der Text wurde im Sinne der Nachvollziehbarkeit in seiner damaligen Form belassen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in digitaler Form. Die Beteiligungsunterlagen zum Bebauungsplan XXI-40bb waren bis zum 18.04.2019 unter der Internet-Adresse <https://www.mein.berlin.de> zu entnehmen.

Es wurden insgesamt 23 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle (WBL) hat um eine formelle Anpassung des städtebaulichen Vertrages bezüglich der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gebeten. Der städtebauliche Vertrag wurde entsprechend angepasst. Weiterhin hat die WBL um Klarstellungen in der Begründung bezüglich des Bedarfs und der Versorgung mit Sozialer Infrastruktur, der Benutzung des Berechnungstools des Berliner Modells und der Begründung der Festsetzung zu den förderfähigen Wohnungen gebeten. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C Immissionsschutz (SenUVK IC) bittet um eine ausführlichere städtebauliche Begründung der Wohnnutzung in dem geplanten Hochhaus an der Kreuzung Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee.

Ein wesentliches Planungsziel des städtebaulichen Entwurfs ist die Errichtung einer städtebaulichen Dominante am Knotenpunkt Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee. Im städtebaulichen Entwurf wird daher hier ein Hochhaus mit 15 Geschossen geplant. Um dem Planungsziel gerecht zu werden und den städtebaulichen Entwurf umzusetzen, wird im Bebauungsplan ein Baufenster mit maximal 15 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Das geplante Hochhaus stellt im Sinne des Hochhausleitbildes für Berlin (Entwurf) einen Mehrwert für das neue Quartier dar. Dem derzeitigen städtebaulichen Missstand aufgrund großflächiger Brach- oder Stellplätze, denen die Wirkung einer straßenbegleitenden Raumkante fehlt, wird eine Qualitätssteigerung durch Betonung der Raumkante Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee gegenübergestellt.

Im Land Berlin besteht derzeit aufgrund des anhaltend starken Bevölkerungswachstums ein dringender Bedarf an neuem Wohnraum. Der Standort des geplanten Hochhauses eignet sich aufgrund der sehr guten verkehrlichen ÖPNV-Anbindung und seiner Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Helene-Weigel-Platz als Wohnstandort. Damit entspricht der Standort den Prinzipien der kompakten europäischen Stadt und dem Vorrang der Innenentwicklung.

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets wird die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Wohnen herbeigeführt. Dabei obliegt es dem Eigentümer, ob er im geplanten Hochhaus Wohnen oder Gewerbenutzungen unterbringt.

Das geplante Hochhaus unterliegt zwar Verkehrslärmbelastungen, doch unter Berücksichtigung der Festsetzung schallgedämmter Außenbauteile und besonderer Fensterkonstruktionen im Bebauungsplan kann ein nächtlicher Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster gewährleistet werden. Damit werden ein gesunder Nachtschlaf bei ausreichender Belüftung ermöglicht und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV Verkehr (SenUVK IV) weist auf den geplanten schienengleichen Bahnübergang Beilsteiner Straße hin, der im Bereich des untersuchten Vorhabens Veränderungen in den Verkehrsmengen sowie Verkehrsverteilungen mit sich führt.

Zum bisherigen Stand können allerdings keine konkreten bzw. hinreichend genauen Aussagen zu Art und Umfang der tatsächlichen Verkehrs(um)verteilung durch den Bebauungsplan gemacht werden. In den Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit wurde jedoch der maßgebende Bemessungsfall, d.h. die Verkehrssituation am Knotenpunkt unter Berücksichtigung der Prognose 2025 bzw. 2030, untersucht. Dabei wurde eine theoretische Verkehrszunahme in der Spitzenstunde von bis zu rund + 30 % gegenüber dem bestehenden (werk-)täglichen Verkehrsgeschehen unterstellt. In der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass mithilfe einer signaltechnischen Anpassung auf die veränderte Verkehrssituation reagiert und ein stabiler Verkehrszustand nach den allgemeinen Qualitätsstandards erreicht werden kann. Damit wurde aufgezeigt, dass die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine sichere und leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs und damit auch eine Erschließung des Plangebiets gewährleistet sind.

Resultierend aus den Untersuchungsergebnissen wurde vom Gutachter empfohlen, im Zuge der Realisierung der Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-40bb und der Umgebung bzw. nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen, eine begleitende Erhebung der Verkehrssituation durchzuführen, um den tatsächlichen Anpassungsbedarf der Verkehrsanlage zu ermitteln. Damit liegen auch gesicherte Erkenntnisse vor, inwiefern die vom offiziellen Prognosemodell 2030 unterstellte Verkehrsbelastung eingetreten ist. Gemäß der Verkehrsuntersuchung ist der durch den Bebauungsplan zusätzlich erzeugte Verkehr vergleichsweise gering und nicht maßgebend für die Verkehrsqualität. Das heißt, dass eine Prüfung der Verkehrsanlage unabhängig von der Entwicklung des Plangebiets mit Blick auf die allgemeine Verkehrsentwicklung ohnehin empfehlenswert wäre.

Weiterhin weist SenUVK IV darauf hin, dass sich direkt am geplanten Hochhaus am Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee ein Mast befindet. Die genaue Lage des geplanten Hochhauses wurde mit SenUVK IV abgestimmt. Am 25.06.2018 hat SenUVK IV B 13 in einer E-Mail bestätigt, dass aus verkehrsplanerischer Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Schließlich weist SenUVK IV darauf hin, dass die Technische Aufsichtsbehörde Berlin im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist, wenn die beantragte Bebauung im Bereich von 30 m zur Gleisachse liegt. Da der Abstand zwischen der Straßenbahngleisachse in der Allee der Kosmonauten und dem Baufenster an der Kreuzung Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee weniger als 30 Meter beträgt, wird die Technische Aufsichtsbehörde Berlin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für dieses Baufenster beteiligt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I B, Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte (SenW IB) weist darauf hin, dass die Voraussetzungen für eine Anpassung des Flächennutzungsplans Berlin im Zuge der Berichtigung erfüllt sind, da es sich bei dem Bebauungsplan XXI-40bb um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt ist. In der Begründung hat jedoch eine Erläuterung, warum die Planungsziele des Bebauungsplanes der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen, gefehlt. Der Begründungstext wurde dahingehend ergänzt.

Aus Sicht der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. II, Referat B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie) und Referat D (Gewässerschutz) (SenUVK II B C) bestehen gegen die Ziele des Bebauungsplans XXI-40bb und das erstellte Konzept zur Niederschlagsentwässerung grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings ist SenUVK II B C der Meinung, dass die im Entwässerungskonzept beschriebenen Flächen zur Entwässerung planungsrechtlich gesichert werden müssen. Entsprechend wurden die Flächen zur Regenrückhaltung im Plan festgesetzt.

Die technische Machbarkeit der für die Niederschlagsentwässerung nötigen Maßnahmen wird durch das Entwässerungskonzept¹⁹ belegt. Daraus wird ersichtlich, dass mit Anwendung technischer Hilfsmittel die Begrenzung der Einleitung eingehalten werden kann. Im Zuge der konkreten Projektplanung sind voraussichtlich die Einordnung von Regenrückhalteanlagen sowie ggf. weitere technische Maßnahmen nötig.

Die Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK) beobachtet eine zunehmende Knappheit an Gewerbeflächen für die Expansion und die Neuansiedlung von Gewerbetreibenden. Daher findet die IHK es wichtig, bestehende Potenzialflächen für Gewerbe vor anderen Nutzungen (wie dem Wohnen) zu schützen.

Das Gelände zwischen der Allee der Kosmonauten im Norden und dem Merler Weg im Süden ist eine städtebaulich ungeordnete Brachfläche. Für das Gelände wurde 1996 das Bebauungsplanverfahren XXI-40 eingeleitet mit dem Planungsziel der Sicherung von gewerblichen Bauflächen. Aufgrund einer fehlenden Nachfrage konnten die übergeordneten Planungsvorstellungen von einer gewerblichen Nutzung bis heute nicht realisiert werden. Gleichzeitig ist der Bedarf an Wohnen sehr stark gestiegen. Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet haben sich über einen längeren Zeitraum Wohnnutzungen entwickelt, sodass große Teile des Geländes die Prägung einer Wohnbaufläche aufweisen. Auf Grund der guten ÖPNV-Verbindung und der räumlichen Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen am Helene-Weigel-Platz eignet sich das Gebiet gut für den Wohnungsbau.

Zu berücksichtigen sind auch die privaten Belange der Grundstückseigentümer. Der Eigentümer im Plangebiet hat weitgehende Pläne für den Wohnungsbau vorgelegt und einen städtebaulichen Entwurf für die Bebauung mit dem Bezirk abgestimmt. Damit kann von einer zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens ausgegangen werden.

Fazit

Der städtebauliche Vertrag wird bezüglich der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung angepasst.

Die Begründung wurde bezüglich der Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan Berlin, des geplanten Hochhauses am Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee, des Bedarfs und der Versorgung mit Sozialer Infrastruktur, der Benutzung des Berechnungstools des Berliner Modells und der Begründung der Festsetzung zu den förderfähigen Wohnungen ergänzt bzw. angepasst.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingetrossenen Stellungnahmen führt nicht zur Änderung der

¹⁹ Niederschlagsentwässerungskonzept zum Bebauungsplan XXI-40bb, Allee der Kosmonauten 32 b/c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH, Hannover, Juli 2018

Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-40bb. Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen.

14 Erste Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Auswertung der vorgebrachten Anregungen erfolgte mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1022/V am 11.08.2020, die mit der Drucksache Nr. 2141/VIII von der BVV am 25.08.2020 zur Kenntnis genommen wurde.

Die folgenden Abschnitte wurden samt Wortlaut der Auswertung der ersten erneuten Betroffenenbeteiligung vom 04.08.2020 entnommen. Der Text wurde im Sinne der Nachvollziehbarkeit in seiner damaligen Form belassen.

Durchführung und Inhalt der erneuten Beteiligung

Die Auswertung der gegebenen Anregungen aus der Trägerbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung erforderte die Erarbeitung eines Deckblattes sowie eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung), die im Zeitraum vom 24.04.2020 bis zum 15.05.2020 durchgeführt wurde, und betraf folgende Änderungen:

Nr. 1: Änderung der Planzeichnung bezüglich der Geschossfläche

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GR) und der Geschossfläche (GF) in absoluten Zahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse für jedes durch Baugrenzen definiertes Baufenster spezifisch geregelt.

a) Begründung der redaktionellen Änderung der Geschossfläche (GF) am Merler Weg

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, welches in enger Abstimmung zwischen dem Investor und dem Bezirksamt erarbeitet wurde.

In der Begründung Stand Januar 2019 (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wird im Kapitel 3.2 „Maß der baulichen Nutzung“ beschrieben, dass für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 insgesamt 42.300 m² GF festgesetzt werden sollen. Die Summe aller in der Planzeichnung eingetragenen Geschossflächen ergibt jedoch nur 40.050 m². Der Unterschied von 2.250 m² liegt an der nicht korrekt eingetragenen GF in der Planzeichnung für das südliche Baufenster entlang des Merler Wegs im WA 2. Diese Werte entsprechen jedoch nicht dem abgestimmten städtebaulichen Konzept.

Mit einer hier korrekt eingetragenen GF von 5.700 m² ist die in der Begründung ermittelte Gesamt-GF von 42.300 m² nach nochmaliger Prüfung korrekt dargestellt. Mit der so korrigierten Geschossfläche würden die Angaben zur GR und der Zahl der Geschosse umgesetzt werden können.

b) Begründung der weiteren Änderungen der Geschossflächen im allgemeinen Wohngebiet

Gemäß den Kennwerten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung entspricht die im WA angestrebte Geschossfläche von 42.300 m² = 423 Wohnungen.

Angesichts der gegenwärtigen und erwarteten zukünftigen Bedarfe auf dem Berliner Wohnungsmarkt hat die Schaffung von neuem Wohnraum eine große Bedeutung für die Öffentlichkeit/öffentlicher Belang. In Übereinstimmung mit den Verwertungszielen des Eigentümers hat das Land Berlin damit ein großes Interesse daran, dass die festgesetzte Geschossfläche so effektiv wie möglich ausgenutzt werden kann.

Um die festgesetzte Geschossfläche besser ausnutzen zu können, und damit mindestens die vorgesehene Anzahl an Wohnungen errichten zu können, soll die Aufteilung der Geschossfläche zwischen den erweiterten Baufenstern leicht korrigiert werden. Die Gesamtgröße der festgesetzten Geschossfläche im allgemeinen Wohngebiet verändert sich nicht.

Durch die sehr begrenzte Erhöhung der Geschossfläche im WA 1 werden sich die Verhältnisse im Baugebiet sehr begrenzt verändern. Dadurch sind keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu erwarten. Dies gilt sowohl für das WA 1, als auch für die angrenzenden Baugebiete.

Die minimale Reduzierung der Geschossfläche im WA 2 wird keine Auswirkungen haben, da die festgesetzte ausnutzbare Grundfläche durch die übrigen Festsetzungen nicht erreichbar gewesen wäre.

Da sich die Gesamtgröße der festgesetzten Geschossfläche nicht verändert, ist die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung nicht als wesentlich zu sehen. Da die Verschiebung von allgemeinem Wohngebiet zu allgemeinem Wohngebiet stattfindet, also innerhalb derselben Nutzung, wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Nutzungsart ebenfalls nicht verändert.

Die Anpassung betrifft nicht das im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachte planerische Wollen. Die angestrebte städtebauliche Ordnung wird nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt. Damit betreffen die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung. Die geänderten Geschossflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Nr. 2: Änderung der textlichen Festsetzung zum Einzelhandelsbetrieb

Bisher beinhaltete die Textliche Festsetzung 4 bezüglich der Begrenzung des Einzelhandelsbetriebes folgende Formulierung:

„Im Mischgebiet MI 2 können Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Grundfläche von 1.900 qm ausnahmsweise zugelassen werden.“

Zusammen mit der Textlichen Festsetzungen 5 soll mit der Textlichen Festsetzung 4 im Sinne der fußläufigen Erreichbarkeit und verbrauchernahen Versorgung die Umsiedlung des bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes von der Marzahner Chaussee 189 zum neuen Standort innerhalb des Mischgebietes MI 2 ermöglicht werden.

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb unterliegt aktuell dem Bestandsschutz. Die Erklärung der Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes im Rahmen des Bestandsschutzes macht im Gegenzug eine planungsrechtliche Begrenzung der Betriebsgröße erforderlich, damit im Sinne der weiteren Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes nicht den Zielen des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes widersprochen wird. Der am neuen Standort geplante Einzelhandelsbetrieb übersteigt die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche,

so dass von der Großflächigkeit des Betriebes auszugehen ist. Durch gutachterliche Aussage wurde die Regelvermutung in dem vorliegenden Fall widerlegt. Zur Begrenzung sollte deshalb mit der Textlichen Festsetzung 4 die Grundfläche auf 1.900 m² festgesetzt werden. Die gewählte Grundfläche ist in Bezug auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei bis neun nicht geeignet eine gesicherte Begrenzung darzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung für den Einzelhandelsbetrieb kann gemäß § 16 Abs. (2) Nr. 2 BauNVO durch die Größe der Geschossfläche bestimmt werden. Für den Einzelhandelsbetrieb ist auf Grund der räumlichen Nähe zu den Wohnungen von einer Einhausung der Anlieferung, wie sie aus Lärmschutzgründen zwischenzeitlich die übliche Praxis darstellt, auszugehen. Diese Fläche ist auf die Grundfläche anzurechnen. Auf Grund der vorgenommenen Festsetzung der Baugrenzen und der darin vorgenommenen Festsetzung einer maximalen Grundfläche von 2.150 m² ist die Ausdehnung des Baukörpers im Erdgeschoss beschränkt. Es sind Lösungen für Nebenräume z.B. für das Personal einschließlich ggf. notwendiger Treppenaufgänge in einem weiteren Geschoss nötig. Es bedarf deshalb für den Einzelhandelsbetrieb als Teil der angestrebten städtebaulichen Fassung der Marzahner Chaussee (der Bebauungsplan und das städtebauliche Konzept sieht hier bis zu 9 Vollgeschosse vor) einer Flexibilität in der Verteilung der Nutzung innerhalb der Baugrenzen einschließlich der festzusetzenden Grundflächen. Die Größe der Geschossfläche erfüllt die Anforderungen an eine sichere Begrenzung bei gleichzeitiger Beachtung der Flexibilität im Sinne der gewünschten Mehrfachnutzung und der Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich.

Die Berechnung für diese angestrebte und zulässige Verteilung ergibt, dass eine Geschossfläche von 2.200 m² im Sinne der Sicherung der Funktionalität für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieb notwendig wird.

Um den geplanten Einzelhandelsbetrieb im Sinne der Sicherung der Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich zu ermöglichen, wurde die Textliche Festsetzung 4 hinsichtlich der Geschossfläche von 2.200 m² wie folgt neu gefasst:

„Im Mischgebiet MI 2 kann ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Geschossfläche von 2.200 qm ausnahmsweise zugelassen werden.“

Nr. 3: zusätzliche Festsetzung zur Sicherung von Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

Entsprechend der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz vom 16.04.19 war bei der weiteren Planung der Regenentwässerung das Fachgutachten „Niederschlagsentwässerungskonzept zum Bebauungsplan XXI-40 bb“ vom 06.07.18 zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan setzt eine Dachbegrünung in dem erforderlichen Umfang und auch die wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und Zufahrten fest, jedoch sollte nach nochmaliger Prüfung zur Sicherung der Bewältigung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst unter Berücksichtigung des vorliegenden Gutachtens zur Niederschlagsentwässerung, die Festsetzung von Flächen zur Niederschlagsentwässerung innerhalb der Blockinnenbereiche in dem erforderlichen Umfang getroffen werden.

Um Schäden durch Überflutungen zu vermeiden, ist gemäß Niederschlagsentwässerungs-Gutachten ifs 07/2018 neben den bereits festgesetzten Maßnahmen - Dachbegrünung / wasserdurchlässige Befestigungen - ein zusätzliches Rückhaltevolumen vorzusehen.

Die Festsetzung soll so gestaltet werden, dass dem Eigentümer ausreichend Spielraum bei der Planung und Ausgestaltung der schadlosen Überflutung der Flächen und Regenrückhalteanlagen im Rahmen der Entwässerungs- und Freiraumplanung gegeben wird. Gleichzeitig soll mit der geplanten Festsetzung gewährleistet werden, dass auch andere gleichwertige Maßnahmen an anderer Stelle Anwendung finden können. Diese Maßnahmen dienen einer gesicherten Erschließung.

Dementsprechend wird eine Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Hinzugefügt wird die Textliche Festsetzung Nr. 25:

„Im Wohngebiet WA 2 ist die Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bestimmt. Bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche im Einklang stehen, können zugelassen werden. Zur Gewährleistung der Niederschlagsentwässerung können auch alternative gleichwertige Maßnahmen an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umgesetzt werden.“

Dementsprechend wurde die Planzeichnung geändert.

Nr. 4: Redaktionelle Änderung zur Anpassung der Bemaßung

Im Zuge der Änderungen werden minimale redaktionelle Anpassungen an Konstruktionspunkten in der Planzeichnung vorgenommen und der mit dem Vorhabenträger abgestimmten Planung angepasst. Bei den Änderungen handelt es sich um eine redaktionelle Änderung, die nicht das im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachte planerische Wollen betrifft. Die angestrebte städtebauliche Ordnung wird nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt. Damit betreffen die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung. Die Planzeichnung wird dementsprechend geändert.

Auswertung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Änderungen der Textlichen Festsetzung Nr. 4 sowie der eingetragenen Geschossflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und die Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 25 sowie die redaktionelle Anpassung der Bemaßungspunkte erfolgt auf dem Deckblatt vom 23. April 2020 zum Bebauungsplan XXI-40 bb.

Die GrundstückseigentümerInnen Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH und Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG sowie SenUVK Abt. II B und D sind von den Änderungen direkt betroffen. Ihnen ist mit Schreiben vom 23.04.2020 die Möglichkeit gegeben worden, sich im Rahmen dieser erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung) im Zeitraum vom 24.04.2020 bis spätestens zum 15.05.2020 zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans zu äußern. Diese

waren in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen.

Die von den Änderungen Betroffenen äußerten sich positiv zu den aufgeführten Änderungen. Somit bestehen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans keine Einwände.

Außerhalb der geänderten Teile des Bebauungsplans bittet die Grundstückseigentümerin Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 29.04.20 um Klarstellung der textlichen Festsetzung Nr. 5.

Die Textliche Festsetzung Nr. 5 lautet:

„Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzte Nutzung „Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment“ ist erst zulässig, wenn der bestehende Einzelhandelsbetrieb des Grundstücks Marzahner Chaussee 189 gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin , Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, schriftlich erklärt, dass die bestehende Einzelhandelsnutzung eingestellt ist.“

Die Eigentümerin wäre nicht damit einverstanden, dass die Einstellung der Nutzung des Altstandortes Voraussetzung für die Genehmigung des Neubaustandortes ist, da sie in diesem Fall während der Bauausführung keinen Markt im Einzugsbereich hätte. Für Einzelhandelsbetriebe sei eine solche Situation wirtschaftlich schädlich, weil sonst eine Verlagerung von Einkaufsgewohnheiten drohe.

Das Bezirksamt bestätigt der betroffenen Eigentümerin **Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG**, dass sich die Formulierung in der textlichen Festsetzung Nr. 5, wonach die „Nutzung“ des neuen Einzelhandelsbetriebes erst nach Einstellung der Einzelhandelsnutzung am Altstandort zulässig ist, nicht auf die Genehmigungsvoraussetzungen des neuen Marktes, sondern auf dessen Nutzungsbeginn bezieht.

Im Ergebnis der nochmaligen Prüfung wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 nicht geändert.

Fazit

Auf dem Entwurf des Bebauungsplanes XXI-40 bb vom 28.01.2019 mit Deckblatt vom 23.04.2020 wurden die Änderungen der Textlichen Festsetzung Nr. 4 sowie der eingetragenen Geschossflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 und die Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 25 sowie die redaktionelle Anpassung der Bemaßungspunkte vorgenommen. Die Formulierung der Textlichen Festsetzung Nr. 5 wird nach nochmaliger Prüfung gegenüber der betroffenen Eigentümerin klargestellt und nicht geändert. Es sind keine Grundzüge der Planung berührt. Die redaktionellen Anpassungen dienen der Rechtssicherheit der Festsetzungen. Damit kann der Bebauungsplan entsprechend § 9 BauGB festgesetzt werden.

15 Städtebaulicher Vertrag nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Die Vorhabenträgerin die Zweite Caurus Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 14. Juli 2016 dem Bezirksamt erklärt, dass die Grundzustimmung der Eigentümer der AdK 32b/32c zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung angenommen wird.

Mit Schreiben vom 30. Januar 2017 wurde rein vorsorglich nochmals in Form der amtlichen Mustererklärung die Grundzustimmung erklärt.

Die Projektträgerin beabsichtigt, innerhalb der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40bb ein Bauvorhaben zur Errichtung von Wohn- und Gewerbebauten mit einer Gesamt-Geschossfläche von ca. 73.850 m² GF, davon ca. 57.775 m² GF für Wohnnutzung zu realisieren. Dadurch entstehen insgesamt 578 Wohneinheiten (WE) und gegenüber dem bisherigen Baurecht 219 zusätzliche WE.

Der nach den aktuellen Prognosen bestehende erhöhte Wohnungsbaubedarf in Berlin gibt Anlass für die Aktivierung von Wohnbauflächenpotenzialen in allen Berliner Bezirken. Dies betrifft auch das angesprochene Wohnungsbauvorhaben der Projektträgerin. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-40bb erforderlich. Gemäß § 11 BauGB kann der Investor an den Folgekosten der städtebaulichen Maßnahmen beteiligt werden. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird die Vorhabenträgerin an den durch das Vorhaben veranlassten Kosten beteiligt und zur Einhaltung der städtebaulichen Ziele der Wohnraumversorgung Berlins vertraglich verpflichtet. Die personellen und finanziellen Kapazitäten Berlins reichen nicht aus, um Planung, Bodenordnung, Erschließung und Folgemaßnahmen ohne die Einbeziehung leistungsfähiger Privater in angemessener Zeit durchzuführen und zu finanzieren. Aus diesem Grund ist es für die zeitnahe Realisierung des Vorhabens auch erforderlich, dass die Projektträgerin sich an den durch das Vorhaben veranlassten Kosten beteiligt und sich zur Einhaltung der städtebaulichen Ziele der Wohnraumversorgung Berlins vertraglich verpflichtet.

Die Zweite Caurus Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG als Rechtsvorgängerin der Zweite Caurus Grundstücksgesellschaft GmbH hat sich mit Zustimmungserklärungen vom 14. Juli 2016 bzw. 30. Januar 2017 damit einverstanden erklärt, das Vorhaben auf der Grundlage des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchzuführen. Zur Umsetzung der darin festgelegten Grundsätze hat die Projektträgerin bereits einen Vertrag abgeschlossen, in dem sie sich zur Übernahme sämtlicher für die Realisierung des Vorhabens notwendigen Planungs- und Gutachterkosten verpflichtet hat. Auf dieser Grundlage hat der Bezirk Marzahn-Hellersdorf durch Beschluss vom 10.07.2018 der Teilung des Bebauungsplanes XXI-40b in die Bebauungspläne XXI-40ba und XXI-40bb zugestimmt.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag werden die nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung vorgesehenen weiteren Vereinbarungen verbindlich abgeschlossen.

Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan XXI-40bb mit Urkundenrolle Nr. M 467 wurde am 25. Juli 2018 verhandelt und unterzeichnet.

16 Prüfung gem. § 7 (1) AGBauGB zur Planreife gem. § 33 BauGB für das Bauteil Haus B im Teilgebiet MI 2

Die Zustimmung zur formellen und materiellen Planreife gemäß § 33 BauGB erfolgte mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1022/V am 11.08.2020, die mit der Drucksache Nr. 2141/VIII von der BVV am 25.08.2020 zur Kenntnis genommen wurde. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen übermittelte am 02.10.2020 ihre Stellungnahmen zu unter anderem folgenden Bereichen:

Die beabsichtigte Anwendung von § 33 Abs. 1 lässt laut Senatsverwaltung eine Beeinträchtigung des dringenden Gesamtinteresses Berlins befürchten. Bedenken bestünden bezüglich des fehlenden Nachtrags zum städtebaulichen Vertrag und der unklaren Situation der überbezirklichen Verkehrsplanung. Die Nachtragsverhandlungen wurden fortgeführt und die Erschließungsvertragsverhandlung aufgenommen. In enger Abstimmung mit dem SGA und der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz konnten Bedenken an dem Erschließungskonzept beseitigt werden.

Ebenfalls wurde die Festsetzung zum Einzelhandelsstandort im MI 2 als unzulässig angemerkt, da solch ein Betrieb nur in Kern- oder entsprechenden Sondergebieten zulässig wäre. Die Entscheidung über die Zulässigkeit im Einzelfall bei Vorliegen einer atypischen Fallgestaltung obliegt der Baugenehmigungsbehörde. Nach nochmaliger Prüfung wurde die Festsetzung und die sich auf diese beziehende Festsetzung (s. IV 14.Nr. 4) gestrichen.

Des Weiteren wurde auf die textliche Festsetzung zur Flächenfreihaltung für die Entwässerung hingewiesen. Diese Fläche wäre in der Planzeichnung entsprechend farblich zu kennzeichnen und nicht mit dem Baugebiet zu überlagern. Um das Ausmaß des Baugebietes und die GRZ beizubehalten, wurde die Textliche Festsetzung Nr. 25 (s. IV 14 Nr. 3) geändert (vgl. IV 17).

Mitgeteilt wurde auch, dass die geschlossene Bauweise im WA 2 nicht vorliege und somit nicht als solche festgesetzt werden könne. Begründet wurde dies mit den Abstandsmaßen von den Baufenster zu den Grundstücksgrenzen (Verkehrsflächen), die jeweils mindestens 3 m betragen. Hier wurde die Bauweise aus der Planzeichnung entfernt und eine abweichende Bauweise per textlicher Festsetzung festgesetzt (s. IV 17).

17 Zweite erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der Planreifepfung wurden Änderungen getroffen, die eine erneute Betroffenenbeteiligung notwendig machten. Als Einzige von den Änderungen betroffen war die Vorhabenträgerin Notos/Gewobag Allee der Kosmonauten Projekt GmbH. Es wurde weder von den Planungszielen abgewichen noch deren Umfang beschränkt. Als Ausnahme hierzu zählt der Umgang mit großflächigem Einzelhandel in dem Mischgebiet MI 2.

Mit dem BA-Beschluss Nr. 1162/V vom 07.12.2020 wurde die erneute Betroffenenbeteiligung abgeschlossen. Der BVV wurde die Vorlage am 20.01.2021 zur Kenntnis vorgelegt (Drs.-Nr.: 2353/VIII).

Die folgenden Abschnitte wurden samt Wortlaut der Auswertung der zweiten erneuten Betroffenenbeteiligung vom 07.12.2020 entnommen. Der Text wurde im Sinne der Nachvollziehbarkeit in seiner damaligen Form belassen.

Die Auswertung der gegebenen Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung erforderte die Erarbeitung eines Deckblattes sowie eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung), die im Zeitraum vom 15.10.2020 bis zum 03.11.2020 durchgeführt wurde, und betraf folgende Änderungen:

Nr. 1: Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 4

Bisher beinhaltete die Textliche Festsetzung 4 bezüglich der Begrenzung des Einzelhandelsbetriebes folgende Formulierung:

„Im Mischgebiet MI 2 kann ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Geschossfläche von 2.200 qm ausnahmsweise zugelassen werden.“

Die Streichung dieser textlichen Festsetzung ist erforderlich, da die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sich nach § 11 (3) BauNVO lediglich in einem Sonder- oder Gewerbegebiet ergibt. Die Entscheidung im Einzelfall bei Vorliegen einer atypischen Fallgestaltung obliegt der Baugenehmigungsbehörde. Zudem können von der Feinsteuerungsmöglichkeit gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur bestimmte Arten von baulichen Anlagen erfasst werden. Hierbei muss es sich um bestimmte Unterarten bzw. Typen von Nutzungsarten handeln. Sofern die Zulässigkeit von Anlagen nach ihrer Größe, etwa nach der Verkaufsfläche von Handelsbetrieben, unterschiedlich geregelt werden soll, so wird die Festsetzung hierdurch zwar in besonderem Maße bestimmt und berechenbar. Dem § 1 Abs. 9 BauNVO entspricht eine solche Planung aber nur, sofern gerade durch solche Angaben bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden. Eine derartige Beschreibung eines bestimmten Anlagentyps anhand der Größe der Geschossfläche ist hier nicht erkennbar. Daher muss hier auf diese Festsetzung verzichtet werden.

Der Standortwechsel des Einzelhändlers wird unter der Voraussetzung des Vorliegens einer Baugenehmigung über einen Nachtrag zum abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag koordiniert werden.

Die Genehmigung eines großflächigen Einzelhandels in dem MI2 kann ausschließlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Voraussetzung ist der Ausschluss von negativen Auswirkungen des Einzelhandelsbetriebes auf zentrale Versorgungsbereiche gem. § 11 (3) BauNVO. Die gutachterliche Verträglichkeitsprüfung²⁰ sowie die Vorprüfung des Einzelfalls² aus dem Jahr 2018 schließen negative Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen aus.

Nr. 2: Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 5

Bisher beinhaltete die Textliche Festsetzung 5 bezüglich der Begrenzung des Einzelhandelsbetriebes folgende Formulierung:

²⁰ Dr. Lademann & Partner (2018): Die Allee der Kosmonauten 32b in Berlin als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter

² Stefan Wallmann (2018): Erweiterung der Verkaufsfläche Allee der Kosmonauten - Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG

„Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzte Nutzung „Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment“ ist erst zulässig, wenn der bestehende Einzelhandelsbetrieb des Grundstücks Marzahner Chaussee 189 gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz schriftlich erklärt, dass die bestehende Einzelhandelsnutzung eingestellt ist.“

Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist die bedingte textliche Festsetzung Nr. 5 ebenfalls als ungültig zu betrachten. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird mit wesensgleichem Wortlaut sinngemäß in den städtebaulichen Vertrag übernommen, um die zeitliche Koordinierung des Standortwechsels des Betriebes vorzugeben. Damit wird die zeitgleiche gewerbliche Nutzung beider Standorte ausgeschlossen.

Nr. 3: Hinzufügen der textlichen Festsetzung zur Bauweise

Hinzugefügt wird die textliche Festsetzung Nr. 5:

„Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.“

Die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird im Bebauungsplan als eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit entsprechender Textlicher Festsetzung festgesetzt, da hier die Baukörper mit seitlichem Grenzabstand zu den Verkehrsflächen errichtet, jedoch abweichend von § 22 (2) BauNVO länger als 50 m sein werden. So können Baukörper ungeachtet der Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstände errichtet werden. Die städtebauliche Idee dieses Quartieres bleibt somit erhalten und eventuelle Komplikationen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Realteilung werden vermieden.

Nr. 3: Durch die Streichung der TF Nr. 4 und Nr. 5 und das hinzufügen der Textlichen Festsetzung bezüglich der Bauweise wird die Nummerierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen angepasst

Nr. 4: Änderung der Planzeichnung bezüglich der Bauweise

Die Bauweise im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird nunmehr nicht als „geschlossen“ ausgewiesen.

Ziel der geschlossenen Bauweise ist im Regelfall, einen durchgehenden Baukörper entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu schaffen, ohne die seitlichen Grenzabstände von Grundstücksgrenzen beachten zu müssen. Die Baufenster berühren die Grundstücksgrenzen nicht, so dass die Grundstücksgrenzabstände zu allen Seiten mindestens 3 m betragen. Somit kann hier nicht von einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO ausgegangen werden, obwohl die Hausgruppen hier länger als 50 m sind. Der Vorhabenträgerin wurde zu diesem Zeitpunkt zunächst mitgeteilt, dass die Bauweise im Bebauungsplan unbestimmt gemäß § 22 (1) BauNVO bleiben wird, da die Baugrenzen und Angaben zu Geschoss- und Grundflächen und Geschossigkeit die städtebauliche Idee dieses Quartieres ausreichend transportieren.

Nr. 5: Änderung der Planzeichnung bezüglich der Kennzeichnung der Fläche für Entwässerung im WA 2

Die Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 innerhalb des WA 2 wird in der Bebauungsplanzeichnung nicht länger dem Nutzungszweck „Fläche für Entwässerung“ zugeordnet.

Da eine Fläche für die Ableitung von Abwasser als solche gekennzeichnet werden muss und nicht innerhalb einer Wohnbaufläche als Teil einer solchen ausgewiesen werden darf (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), wird diese Bezeichnung entfallen. Andernfalls wäre die Fläche für Entwässerung von der Wohnfläche zu trennen und abzuziehen. Dies hätte Auswirkung auf die GRZ/GFZ, da die Baugebietsfläche geringer als vorgesehen ausfallen würde. Um diese Fläche weiterhin zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bei bestehender Überlagerung mit dem Baugebiet nutzen zu können, werden in der textlichen Festsetzung Nr. 23 (ehem. Nr. 25) bauliche Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser als Ausnahme gem. § 14 (2) BauNVO für zulässig erklärt.

Zur weiteren Verwendbarkeit der Fläche zur Entwässerung von Regenwasser wird eine textliche Festsetzung (vgl. 2.) wie folgt formuliert:

„Im Wohngebiet WA 2 ist die Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 für Niederschlagsentwässerung freizuhalten. Bauliche Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser (gem. § 14 (2) BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“

Nr. 6: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 14

Bisher beinhaltete die textliche Festsetzung bezüglich des Schutzes vor schädlichen Immissionen folgende Formulierung:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zu den Linien

- A1A2A3A4A5

- B2B3B4B5B6B7

- D2D3D4D5

- E2E3E4E5E6E7E8E9E10

orientiert sind, 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,

- 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 zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, 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.“

Da im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind und darüber hinaus im Mischgebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein und im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind und diese hier unter Berücksichtigung der Planungsziele nicht ausgeschlossen werden sollen, erfolgt eine Anpassung dieser Festsetzung. Hier werden Ergänzungen bezüglich der schutzbedürftigen Räume eingefügt. Ebenso muss das Zitat der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV) korrigiert werden.

Somit lautet die textliche Festsetzung Nr. 14 wie folgt:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zu den Linien

- A1A2A3A4A5

- B2B3B4B5B6B7

- D2D3D4D5

- E2E3E4E5E6E7E8E9E10

orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,

-35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,

- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel 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.“

Nr. 7: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 16

Bisher beinhaltete die Textliche Festsetzung bezüglich der Bepflanzung folgende Formulierung:

„In den Baugebieten ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Laubbäume zu verwenden. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Bestandsbäume sind anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen.“

Diese Festsetzung wird angepasst, um die Nutzungspflicht der Pflanzliste auszuschließen und den Widerspruch zum Hinweistext aufzulösen. Die Pflanzliste besitzt gemäß Hinweis lediglich einen empfehlenden Charakter.

Die textliche Festsetzung Nr. 16 lautet damit nunmehr wie folgt:

„In den Baugebieten ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Bestandsbäume sind anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen.“

Nr. 5: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 17

Bisher beinhaltete die Textliche Festsetzung bezüglich der Bepflanzung folgende Formulierung:

„Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzdichte darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Die Baumschulqualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Sträucher zu verwenden. Zusätzlich sind in die Fläche zum Anpflanzen drei standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm der Pflanzliste Laubbäume einzubringen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Bestimmtheit muss der Satz *„Die Baumschulqualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen.“* gestrichen werden.

Ebenso wird der Satz *„Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Sträucher zu verwenden.“* gestrichen, um die Verwendung der Pflanzliste optional zu halten. Diese fungiert als Orientierungshilfe und nicht als obligatorische Anleitung.

Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 18 wie folgt neu gefasst:

„Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzdichte darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Zusätzlich sind in die Fläche zum Anpflanzen drei standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm einzubringen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Nr. 6: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 19

Bisher beinhaltete die Textliche Festsetzung bezüglich der Bepflanzung folgende Formulierung:

„In den Baugebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen (1 Strauch / m²). Die Strauchpflanzung ist zu erhalten

und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumschul-Qualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. die Sträucher sind in einer in zusammenhängenden Flächengrößen von mindestens 10 m² zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Laubbäume zu verwenden.“

Bei der TF Nr. 20 wird der Widerspruch zwischen einer zwangsläufigen und einer freiwilligen Verwendung der Pflanzliste aufgelöst, indem der Satz „Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Laubbäume zu verwenden.“ entfernt wird. Darüber hinaus ist der Klammerzusatz „1 Strauch/m²“ zu streichen, da hier ein anderer Bezug besteht.

Die textliche Festsetzung Nr. 19 lautet wie folgt:

„In den Baugebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in einer zusammenhängenden Flächengrößen von mindestens 10 m² zu pflanzen.“

Nr. 7: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 21

Bislang lautete die textliche Festsetzung Nr. 21 bezüglich der Bepflanzung an Stellplätzen wie folgt:

„Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“

Diese Festsetzung wird um die Herstellung von Baumscheiben ergänzt, da in ihnen eine schützende Funktion für die Bäume besteht.

Die Festsetzung Nr. 21 lautet nun entsprechend:

„Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.“

Nr. 8: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 23

Bisher lautete die textliche Festsetzung Nr. 23 bezüglich des Leitungsrechts im MI 2 wie folgt:

„Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B1B9B6B5B11B10B1 ist im Kellergeschoss mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Da der Terminus „Kellergeschoss“ planungsrechtlich unbestimmt ist, ist er ungeeignet. Er wird im Sinne der Rechtssicherheit ersetzt durch die Bezeichnung „unterhalb der Geländeoberfläche“ gemäß § 9 (3) BauGB.

Die textliche Festsetzung Nr. 23 wurde daher zunächst wie folgt formuliert:

„Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B1B9B6B5B11B10B1 ist unterhalb der Geländeoberfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Nr. 9: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 24

Bisher lautete die textliche Festsetzung Nr. 24 bezüglich der Niederschlagswasserversickerung im WA 2 wie folgt:

„Im Wohngebiet WA 2 ist die Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bestimmt. Bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche im Einklang stehen, können zugelassen werden. Zur Gewährleistung der Niederschlagsentwässerung können auch alternative gleichwertige Maßnahmen an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umgesetzt werden.“

Eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB kann nicht mit einem Baugebiet überlagert werden. Die Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (selbständige Festsetzung) wäre entsprechend festzusetzen und zu kennzeichnen. Dies hätte Auswirkung auf die GRZ, da sich die Größe des Baugebiets mit der planungsrechtlichen Absonderung der Versickerungsfläche vom Baugebiet ändern würde. Um dies zu vermeiden, wird die oben genannte Fläche im WA 2 gemäß § 14 (2) BauNVO gesichert. Hier können bauliche Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, die der Ableitung von Abwasser dienen.

Die neugefasste textliche Festsetzung Nr. 24 zu o.g. Fläche für die Niederschlagsentwässerung lautet wie folgt:

„Im Wohngebiet WA 2 ist die Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 für Niederschlagsentwässerung freizuhalten. Bauliche Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser (gem. § 14 (2) BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“

17.1 Auswertung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die vorgenommenen Anpassungen, Streichungen und Ergänzungen an den Textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung sind Bestandteil der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit. Bei den Änderungen handelt es sich um Änderungen, die nicht das im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachte planerische Wollen in ihrem grundsätzlichen Kern betrifft. Die angestrebte städtebauliche Ordnung wird nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt. Damit betreffen die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung. Die Planzeichnung wird dementsprechend geändert.

Die GrundstückseigentümerInnen Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH ist von den Änderungen betroffen. Ihr ist mit Schreiben vom 19.10.2020 die Möglichkeit gegeben worden, sich im Rahmen dieser erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung) im Zeitraum vom 20.10.2020 bis spätestens zum 03.11.2020 zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans zu äußern. Diese waren in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen.

Die von den Änderungen betroffene Eigentümerin trug ihre Belange zu den aufgeführten Änderungen vor. Diese Belange wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

17.2 Fazit:

Auf dem Entwurf des Bebauungsplanes XXI-40bb vom 28.01.2019 mit Deckblatt vom 27.11.2020 wurden die Änderungen der Textlichen Festsetzungen sowie der eingetragenen Bauweise und der Fläche für Versickerung in dem allgemeinen Wohngebiet WA2 und die Ergänzung durch die hinzugefügte Textliche Festsetzung Nr. 5 sowie die redaktionellen Anpassungen vorgenommen.

Die Formulierung der textlichen Festsetzung zur Bauweise wurde nach nochmaliger Prüfung gegenüber der betroffenen Eigentümerin klargestellt und hinzugefügt.

Nach erfolgter erneuter Änderung und Anpassung der Festsetzungen ist keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich, da die Änderungen ausschließlich die Projektträgerin betreffen. Es sind keine Grundzüge der Planung berührt. Das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild wurde nicht geändert, der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Die Änderungen, Ergänzungen und redaktionelle Anpassungen dienen der Rechtssicherheit der Festsetzungen.

18 Nachtragsvereinbarungen zum städtebaulichen Vertrag

Mit der Nachtragsvereinbarung vom 10.12.2020 (Urkundenrolle Nr. M 434/2020) erklärte sich die Notos/Gewobag Allee der Kosmonauten Projekt GmbH als Rechtsnachfolgerin der Zweite Caurus Grundstücksgesellschaft GmbH mit den ergänzenden Änderungen einverstanden.

Neben Korrekturen zur anteiligen Finanzierung des Schulneubaus befinden sich auch wichtige Regelungen zum neuen Einzelhandelsstandort im Mischgebiet MI 2 (s. II 3.10) und den Wohnungsbauförderungsmaßnahmen.

Am 14.01.2021 wurde der Erschließungsvertrag zwischen der Notos/Gewobag Allee der Kosmonauten Projekt GmbH und dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf geschlossen. Berlin überträgt die Erschließung auf den Erschließungsträger gem. § 11 Abs. 1 BauGB, um die Erschließungsanlagen zu gegebenem Zeitpunkt als Landeseigentum zu übernehmen.

19 Erlangen der Planreife gem. § 33 BauGB für das Bauteil Haus B im Teilgebiet MI 2

Entsprechend dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung v. 18.11.20 zur Planreifeprüfung wurde die Planreife bestätigt unter der Bedingung, dass die Hinweise und geringfügigen rechtlichen Mängel zum B-Plan (Schreiben v. 02.10.20) behoben werden. Mit

dem BA-Beschluss Nr. 1162/V vom 07.12.2020 wurde die zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. 4a (3) BauGB abgeschlossen und der Planreifebeschluss durch das Bezirksamt beschlossen und der BVV zur Kenntnis gegeben.

Die Baugenehmigung für das Haus B wurde am 21.12.2020 erteilt.

20 Anzeige gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB (Rechtsprüfung) am 18.05.2021

Mit Schreiben vom 18.05.2021 erfolgte bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung IIC die Anzeige zur Überprüfung des Bebauungsplanes XXI-40bb.

Im Ergebnis der Rechtsprüfung (Schreiben vom 14.06.2021) - Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB zum Bebauungsplan XXI-40bb - konnte der Bebauungsplan aufgrund der in IV 21 benannten Beanstandungen nicht festgesetzt werden und eine erneute Betroffenenbeteiligung war erforderlich.

21 Durchführung und Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung) nach Rechtsprüfung gemäß § 6 Abs. 2 AGBauGB

Um eine Beeinträchtigung der dringenden Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 AGBauGB abzuwenden, war eine Korrektur der vertraglichen Vereinbarungen in einem Nachtrag zwingend erforderlich.

Zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ergaben sich folgende Beanstandungen und entsprechende Korrekturen:

1. Textliche Festsetzung Nr. 3:

Zu der textlichen Festsetzung Nr. 3 sollte eine unmissverständlich zuweisbare Sortimentsliste als Bestandteil des Bebauungsplans hinzugefügt werden. Eine Bezugnahme auf lediglich zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente genügte nicht dem Gebot der notwendigen Bestimmtheit planerischer Festsetzungen.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 lautet demnach wie folgt:

„Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment nicht zulässig. Das zentrenrelevante Kernsortiment ist der Sortimentsliste gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2019 (Abl. Nr.3 / 17.01.2020, S. 275 - 276) zu entnehmen.“

Ergänzend wurde in den Bebauungsplan folgender Text aufgenommen:

„Zu diesem Bebauungsplan gehört die Sortimentsliste gemäß Anhang I der Ausführungsvorschriften Zentren und Einzelhandel für das Land Berlin (AV Zentren und Einzelhandel) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2019 (Abl. Nr.3 / 17.01.2020, S. 275 - 276)“

2. Textliche Festsetzung Nr. 24:

Diese Festsetzung sollte der Regenentwässerung dienen, jedoch war die rechtliche Grundlage nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB hier nicht geeignet.

Die textliche Festsetzung wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO geändert in:

„Im Wohngebiet WA 2 auf der Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 können Nebenanlagen, die nicht der Ableitung von Abwasser dienen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.“

Des Weiteren waren redaktionelle Änderung von textlichen Festsetzungen nötig, um notwendige planungsrechtliche Sicherheiten zu erfüllen:

Textlichen Festsetzungen Nr. 17 - 19

Hier wurde jeweils der Zusatz „...und bei Abgang nachzupflanzen“ hinzugefügt.

Textliche Festsetzung Nr. 23:

Hier wurde der Begriff Geländefläche in Geländeoberfläche geändert.

Des Weiteren wurde der Hinweis geändert in:

„Bei Anwendung der Textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17, 19 und 21 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Mai 2017 empfohlen.“

Von den Änderungen waren nicht die Grundzüge der Planung berührt worden. Bis auf den Eigentümer bzw. die Vorhabenträgerin (VT) waren keine weiteren Akteure von den Änderungen betroffen. Die VT wurde mit dem Schreiben vom 12.08.2021 über sämtliche Änderungen in Kenntnis gesetzt und bis zum 27.08.2021 um eine Stellungnahme gebeten.

Auf dem Entwurf des Bebauungsplanes XXI-40bb vom 28.01.2019 mit 1. Deckblatt vom 23.04.2020 und 2. Deckblatt vom 22.04.2021 wurden die Änderungen der Textlichen Festsetzungen sowie die redaktionellen Anpassungen vorgenommen.

Die Erarbeitung eines neuen Deckblatts war notwendig.

Seitens der Vorhabenträgerin und des Eigentümers gab es keine Einwände bezüglich der getroffenen Änderungen und Ergänzungen, da sich der Umfang, in welchem die privaten Belange berührt werden, nicht verändert hat.

Die Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH ist mit den im Schreiben vom 12. August 2021 dargelegten Änderungen am Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen einverstanden.

22 Zweiter Nachtrag zum städtebaulichen Vertrag

Mit der Nachtragsvereinbarung vom 03.11.2021 (Urkundenrolle Nr. M 570/2021) erklärte sich die Notos/Gewobag Allee der Kosmonauten Projekt GmbH mit den ergänzenden Änderungen einverstanden.

Es wurden Formulierungen im Sinne der Rechtssicherheit u.a. zum Schulneubau, mietpreisgebundenen Wohnen und der Errichtung der Kita geändert.

23 Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 11 Abs. 3 AGBauGB

Mit dem BA-Beschluss Nr. 0005/VI vom 30.11.2021 wurde die Beantragung einer Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung beschlossen. Die Beantragung erfolgte formlos am 06.12.2021 bei der zuständigen Senatsverwaltung. Die FNP-Berichtigung 01/22 „Westlich Marzahner Chaussee zwischen Allee der Kosmonauten und Merler Weg“ wurde auf Grundlage des B-Plans XXI-40bb am 26.04.2022 vom Senat beschlossen. Am 30.09.2022 wurde die Berichtigung westlich Marzahner Chaussee zwischen Allee der Kosmonauten und Merler Weg (01/22) im Amtsblatt Nr. 39, Seite 2647 bekannt gegeben.

24 Erneute Anzeige gem. § 6 Abs. 2 AGBauGB (2. Rechtsprüfung)

Nach der erneuten Überprüfung im Anzeigeverfahren teilte die zuständige Senatsverwaltung mit Schreiben vom 19.01.2022 mit, dass der Bebauungsplan XXI-40bb festgesetzt werden kann.

Es erfolgten unter Berücksichtigung der erteilten Hinweise Klarstellungen und Ergänzungen der Begründung im Sinne der Rechtssicherheit.

25 Beschluss und Verkündung der Rechtsverordnung

Die Beschlussfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte mit BA-Vorlage Nr. 0081/VI durch das Bezirksamt und mit der Drucksache-Nr0406/IX durch die BVV am 23.06.2022.

Für die Festsetzung des Bebauungsplanes war nach §§ 12 Abs. 2 Nr. 4, 36 Abs. 2c, und 3 Bezirksverwaltungsgesetz ein konstitutiver Beschluss des Bezirksamtes erforderlich, der mit der BA-Vorlage Nr. 0173/VI am 12.07.2022 gefasst wurde. Vor BA-Beschluss erfolgten redaktionelle Änderungen in der Begründung, um die Gültigkeit der Rechtsgrundlage bzgl. der BauNVO klarzustellen. Zum Zeitpunkt der Auslegung galten die Vorschriften der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Das Gesetzeszitat wurde in der Begründung entsprechend formuliert (s. Pkt. V Rechtsgrundlagen) und etwaige Begriffe wurden angepasst. Die gemachten Änderungen führten weder zu einer inhaltlichen Abweichung, noch mussten Verfahrensschritte wiederholt werden.

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXI40bb im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn vom 19.07.2022 ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin 78. Jahrgang, Nr. 42, Seite 518 am 31.08.2022 verkündet worden.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

Da der Entwurf des Bebauungsplanes bereits vor dem 14. Juni 2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wurde, ist auf den Bebauungsplan die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (**AGBauGB**) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 11190) geändert worden ist

VI. Anhang

Sortimentsliste gemäß Anhang I der AV Einzelhandel in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.Dezember 2019 (ABl.Nr.3 / 17.01.2020, S. 275 - 276)

Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente¹

1 Zentrenrelevante Sortimente

1.1 Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung

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

1.2 Übrige zentrenrelevante Sortimente

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

52.5 Antiquitäten und Gebrauchtwaren

2 Nicht-zentrenrelevante Sortimente

50.10.3 Kraftwagen

50.30.3 Kraftwagenteile und Zubehör

50.40.3 Krafträder, Kraftradteile und -zubehör

50.50 Tankstellen (Fahrzeugkraftstoffe an Tankstellen sowie Einzelhandel mit Schmierstoffen und Kühlmitteln für Krafthfahrzeuge)

52.44.1 Wohnmöbel

52.44.3 aus dieser Unterklasse: Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für den Garten

52.45.1 aus dieser Unterklasse: elektrotechnische Erzeugnisse

52.46.1 Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (anderweitig nicht genannt)

52.46.2 Anstrichmittel

52.46.3 Bau- und Heimwerkerbedarf, ausgenommen Campingartikel und Fahrradzubehör

52.48.1 Tapeten und Bodenbeläge

52.49.1 Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe (in Verkaufsräumen)

52.49.8 aus dieser Unterklasse: Sport- und Freizeitboote und Zubehör

52.49.9 aus dieser Unterklasse: Büromöbel und Brennstoffe

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

Ergänzende Begriffsbestimmungen gemäß Anhang III der AV Einzelhandel

- 1. Einkaufszentren**
- 2. Großflächige Einzelhandelsbetriebe**
- 3. Geschossfläche, Brutto-Grundfläche**
- 4. Verkaufsfläche**
- 5. Sortiment**
- 6. Randsortiment**
- 7. Zentrenrelevante Sortimente**
- 8. Nahversorgungsrelevante Sortimente**

1. Einkaufszentren (§ 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 BauNVO)

(1) Ein Einkaufszentrum ist ein in der Regel einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben. Fehlt es an einer solchen einheitlichen Planung des Vorhabens kann gleichwohl ein Einkaufszentrum gegeben sein, wenn es neben der engen räumlichen Konzentration durch gemeinsame Organisation und Kooperation miteinander verbunden nach außen in Erscheinung tritt und das gemeinsame Konzept vom Kunden wahrgenommen wird.

(2) Ein Einkaufszentrum kann sich auch nachträglich entwickeln, wenn mehrere Betriebe zu einem Einkaufszentrum zusammenwachsen. Wird ein Einkaufszentrum stufenweise verwirklicht, sind die späteren Bauabschnitte dann nicht als isolierte Vorhaben zu behandeln, wenn sie sich nach Fertigstellung als Teil des bestehenden Einkaufszentrums darstellen. Ein selbständiger Bauantrag zwingt dann nicht zu einer isolierten planungsrechtlichen Beurteilung der späteren Vorhaben, sondern ist im Zusammenhang mit dem Bestand zu prüfen.

(3) Eine Mindestgröße setzt die Baunutzungsverordnung für die Annahme eines Einkaufszentrums nicht voraus. Kennzeichnend für ein Einkaufszentrum ist die besondere Anziehungskraft auf Kunden, die durch den Eindruck eines „Zentrums“ hervorgerufen wird. Ob diese Wirkung von dem Vorhaben ausgeht, ist anhand des Standorts, des Warenangebots und der Versorgungslage in der Gemeinde zu bestimmen. Die Größe des Vorhabens ist dabei nur eines von mehreren Indizien.

(4) Zu den Einkaufszentren gehören ebenfalls Factory-Outlet-Center (FOC). Factory-Outlet-Center zeichnen sich dadurch aus, dass dort Waren unterschiedlicher Marken und Sortimente direkt vom Hersteller oder von Konzessionären an Verbraucher in separaten Ladeneinheiten preisreduziert veräußert werden. Im Unterschied zum traditionellen Einzelhandel werden überwiegend Waren zweiter Wahl, Produktionsüberhänge und Auslaufmodelle angeboten.

2. Großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauNVO)

(1) Einzelhandelsbetriebe vertreiben Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher. Zu ihnen gehören alle Arten von gewerblichen Verkaufsstellen vom kleinen Ladenlokal bis zum großen Warenhaus.

(2) Die Großflächigkeit ist ein eigenständiges Tatbestandsmerkmal der in § 11 Absatz 3 BauNVO bezeichneten Einzelhandelsbetriebe und muss in jedem Fall vorliegen. Damit werden solche Einzelhandelsbetriebe und Läden ausgeklammert, die typischerweise der wohnungsnahen Versorgung dienen (Nachbarschaftsläden mit begrenztem Einzugsbereich). Großflächig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (BVerwG, Urteil vom 24. November 2005 - 4 C 10/04).

3. Geschossfläche, Brutto-Grundfläche

(1) Die Geschossfläche ist nach § 20 Absatz 3 Satz 1 BauNVO in der Regel die Summe der jeweils nach den Außenmaßen bestimmten Grundflächen aller Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Vollgeschosse sind danach alle Geschosse, die mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und zu mindestens zwei Dritteln ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m aufweisen (§ 2 Absatz 11 Satz 1 BauOBl), also nicht die Kellergeschosse.

(2) Die Brutto-Grundfläche umfasst dagegen die gesamte Fläche der Nutzungseinheit, also auch die Kellergeschosse. Einzelhandelsbetriebe sind baugenehmigungspflichtige Sonderbauten, wenn deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Brutto-Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben (§ 2 Absatz 4 Nummer 4 BauOBl).

4. Verkaufsfläche

(1) Die Verkaufsfläche umfasst alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen, einschließlich der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen. In die Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dazu gehört auch der Bereich hinter den Kassen, in den die Kunden nach Bezahlung der Waren gelangen. Auch für den Verkauf zugängliche Lagerflächen gelten als Verkaufsfläche. Flächen für die

Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie den Kunden zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden.

(2) Flächen in demselben Gebäude, auf denen unterschiedliche Waren verkauft werden, sind unter bestimmten Bedingungen als Teile eines einheitlichen Einzelhandelsbetriebs anzusehen und sind damit bei der Berechnung der „Großflächigkeit“ zu berücksichtigen (sogenannte Funktionseinheit von Einzelhandelsbetrieben). Dies ist etwa für die Zusammenrechnung von bautechnisch und in den Betriebsabläufen jeweils eigenständigen Backshops und eines Zeitschriftengeschäfts in ein Lebensmittelgeschäft anzunehmen, nicht dagegen für die Zusammenrechnung eines Getränkefachhandels mit einem Lebensmitteldiscounter in einem separaten Gebäude.

(3) Freiflächen und Verkehrsflächen vor den Läden zählen zur Verkaufsfläche, soweit dort dauerhaft und nicht nur kurzfristig Waren zum Verkauf angeboten werden. Als dauerhaft gilt nach diesen Ausführungsvorschriften eine Nutzung, wenn die Flächen über Zeiträume, die zusammengerechnet mehr als 50 % der Öffnungszeiten eines Jahres ausmachen, zum Verkauf oder der Ausstellung von Waren in Anspruch genommen werden.

5. Sortiment

Als Sortiment wird die Gesamtheit der von dem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten oder -sorten verstanden. Der typische Charakter des Betriebs wird von seinem Kernsortiment (auch: Hauptsortiment) bestimmt. Die Sortimentsbreite ist die Vielfalt der angebotenen Warengruppen, die Sortimentstiefe wird durch die Auswahl innerhalb der Warengruppen charakterisiert. Das Warenangebot besteht in der Regel aus dem der Branche des Betriebes entsprechenden Kernsortiment sowie einem Randsortiment.

6. Randsortiment

(1) Das Randsortiment tritt zum Kernsortiment hinzu und ergänzt dieses durch Waren, die in funktionaler Beziehung und Verwandtschaft mit denen des Kernsortiments stehen (zum Beispiel Beleuchtungsartikel mit Wohnmöbeln, nicht dagegen Fahrräder mit Bau- und Heimwerkerbedarf). Nur unter Beachtung dieser funktionalen Beziehung greift die Zulässigkeit eines durch bestimmte Branchenbezeichnungen gekennzeichneten Kernsortiments auch auf das ihr zuzuordnende Randsortiment über. Bei Sortimentsbeschränkungen sind daher Waren, die sich dem Kernsortiment nicht funktional zuordnen lassen, ausgeschlossen, da sie nicht unter den Begriff Randsortiment fallen.

(2) Das Randsortiment ist dem Kernsortiment nach Umfang und Bedeutung deutlich untergeordnet. Merkmale der Unterordnung sind vor allem der jeweilige Anteil an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes.

(3) Ausgangspunkt für die Begrenzung des Umfangs der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche ist unter anderem die Rechtsprechung zum Begriff Randsortiment. Da zentrenrelevante Randsortimente gegenüber einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment in der Regel eine höhere Flächenproduktivität aufweisen, kann mit zentrenrelevanten Randsortimentsangeboten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche ein deutlich höherer Anteil am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes erwirtschaftet werden (die Umsätze durch gegebenenfalls noch zusätzlich vorhandene nicht-zentrenrelevante Randsortimentsangebote noch nicht mitgerechnet). Bei höheren Randsortimentsanteilen würde es sich nach den von der Rechtsprechung definierten Kriterien aufgrund des mangelnden Charakters der Unterordnung nicht mehr um ein Randsortiment handeln.

7. Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass sie

- viele Besucher anziehen,
 - einen geringen Flächenanspruch im Verhältnis zur Wertschöpfung haben,
 - häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
 - überwiegend ohne Pkw transportiert werden können.
- Zentrenrelevant sind die in der Sortimentsliste (Anhang I) unter Nummer 1 genannten Warengruppen.

8. Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Sortimentsliste, Anhang I, Nummer 1.1) sind zentrenrelevante Sortimente, die dem täglichen Bedarf dienen. Wegen des kurzfristigen Beschaffungsrhythmus sollen diese Waren möglichst wohnortnah in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere den Nahversorgungszentren, zur Verfügung stehen.