

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung
Fachbereich Stadtplanung



Bebauungsplan 10-63

**für das Gelände zwischen Robert-Koch-Straße, Ernst-Haeckel-Straße,
Wernerstraße und Ridbacher Straße
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf**

Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Planungsstand: August 2015

Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND	3
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT.....	3
2. PLANGEBIET.....	4
2.1 Bestand.....	4
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	5
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG	7
II. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	8
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT	8
2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	9
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung	13
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
3.4 weitere Arten der Nutzung.....	15
3.5 Sonstige Festsetzungen oder Grünfestsetzungen.....	17
4. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....	17
III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	18
2. REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG.....	20
3. AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA	21
4. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN.....	21
IV. VERFAHREN	21
VERFAHRENSFÜHRUNG GEMÄß § 13A BAUGB	21
MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AGBAUGB	22
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	22
DURCHFÜHRUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB	22
DURCHFÜHRUNG DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	25
V. RECHTSGRUNDLAGEN.....	34

I. Planungsgegenstand

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes Kaulsdorf, welches durch eine heterogene, überwiegend kleinteilige ein- und zweigeschossige Bebauungsstruktur geprägt ist. Die Fläche des ehemaligen Wernerbades stellt sich als städtebaulich prägende Grünfläche vor allem entlang der Straßen Robert-Koch-Straße und Wernerstraße dar.

Die Fläche des ehemaligen Wernerbades, eines ursprünglich natürlichen Kleingewässers, hat neben der strukturbestimmenden Wirkung im Siedlungsgebiet Kaulsdorf-Mahlsdorf eine große Bedeutung für den Naturhaushalt.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bereich des ehemaligen Wernerbades stellt ein für das Siedlungsgebiet Kaulsdorf-Mahlsdorf typisches Spezifikum der zahlreichen Toteishohlformen (Sölle) in Form von Pfuhlen und Kleingewässern dar. Die Funktion als städtebauliches Gestaltungselement dieses Bereiches soll langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund gesetzlicher Regelungen erfolgte 2008 die Grundstücksübertragung des ehemaligen Wernerbades an die Berliner Bäder-Betriebe (BBB). Bereits seit 2002 wurde die ursprüngliche Nutzung am Standort aufgegeben. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Standortbedingungen innerhalb des durch Wohnnutzung geprägten Siedlungsgebietes Kaulsdorf wird eine erneute Nutzung als Freibad – unabhängig vom Aufwand für eine den Anforderungen entsprechende bauliche Herrichtung – aufgrund der zu erwartenden Störungspotenziale für die umgebende Wohnnutzung durch den Eigentümer als nicht durchsetzbar eingeschätzt.

Nach Aufgabe der Nutzung sind Entwicklungen im Rahmen der Innenentwicklung möglich, die unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange nur im Rahmen eines Bebauungsplanes städtebaulich zu bewältigen sind. Durch das Verfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Planungsgebiet unter Berücksichtigung des Erhalts der prägenden städtebaulichen Wirkung des Wernersees, der Uferbereiche des ehemaligen Wernerbades und der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geschaffen werden. Über Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Standortes zu schaffen. Aufgrund des bestehenden Entwicklungsdruckes, der auch infolge der zu erwartenden Vermarktung der Flächen über die BIM (Berliner Immobilienmanagement) im Auftrag der Berliner Bäder- Betriebe besteht, ist die Formulierung städtebaulicher Ziele innerhalb eines Bebauungsplanes erforderlich.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gegenwärtig planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Um eine Freihaltung von Flächen im Geltungsbereich von Bebauung zu gewährleisten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich gemäß § 1 (3) BauGB.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geführt.

2. Plangebiet

2.1 Bestand

Der räumliche Geltungsbereich für das Bebauungsplanverfahren mit einer Größe von ca. 4 ha wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Robert-Koch-Straße
im Osten: Ernst-Haeckel-Straße
im Süden: Wernerstraße
im Westen: Ridbacher Straße

Realnutzung

Neben den zurzeit ungenutzten Grundstücksflächen des ehemaligen Wernerbades, (einschließlich Eingangsgebäude) werden die übrigen Grundstücksflächen zum Wohnen genutzt. Eine Teilfläche des Planungsgebietes wird als Tennisplatz genutzt. Sie grenzt unmittelbar an Wohngrundstücke an.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des ehemaligen Wernerbades befinden sich im Eigentum der Berliner Bäder-Betriebe. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich einzelne Flurstücke, die dem Land Berlin zugeordnet sind, öffentliches Straßenland sowie wohntypisch genutzte Flächen, die sich in Privatbesitz befinden.

Altlasten

Es liegen keine fachlichen Stellungnahmen vor, die auf einen Verdacht einer Belastung des Bodens infolge von Altlasten im Plangebiet hinweisen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht über die Ridbacher Straße. Die dort verkehrenden Buslinien gewährleisten die Anbindung sowohl an die U-Bahnlinie U5 zwischen Hönow und Alexanderplatz als auch an die S-Bahnstrecke Strausberg – Spandau.

Aus Baumaßnahmen resultierende Beeinträchtigungen des Omnibuslinienverkehrs sind rechtzeitig mit der BVG abzustimmen.

Technische Erschließung

Die Voraussetzungen für eine Sicherung der technischen Erschließung des Planungsgebietes sind durch bereits im öffentlichen Straßenraum vorhandene Anlagen gegeben.

Im Geltungsbereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Die Richtlinie zum Schutz von 1-110 kV Kabelanlagen der Stromnetz GmbH, die Richtlinie zum Schutz von Anlagen der öffentlichen

Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH und die Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben sind zu beachten.

Die vorhandenen Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Das Gelände liegt in der Schutzzone des Wasserwerkes Kaulsdorf. Es gelten die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999, § 7 „Schutz der Zone IIIB“.

Bezüglich der Versorgung des Gebietes mit Erdgas sind Anlagen mit einem Betriebsdruck >4 bar im Plangebiet vorhanden. Gemäß den Technischen Regeln sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen. Mit Abweichungen der dargestellten Lage der Leitungen muss gerechnet werden.

Bei Baumpflanzungen sind die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Kabeln und Rohrleitungen zu beachten.

Geltendes Planungsrecht

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gegenwärtig planungsrechtlich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Die vorhandene maßgebliche Umgebung ist wohntypisch genutzt. Der Siedlungscharakter weist eine Bebauung im Einzel- und Doppelhauscharakter mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Baukörpern aus. Westlich der Ridbacher Straße wird durch die vorhandene dreigeschossige Reihenhausbauung entlang der Wernerstraße der Übergang zur baulichen Struktur der Großsiedlung deutlich.

3. Planerische Ausgangssituation

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl.S.182)

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B im festgelegten Gestaltungsraum Siedlung. Es gilt gemäß LEP B-B für die Bauleitplanung das Prinzip des Vorranges der Innen- vor Außenentwicklung. Das Planungsziel des Bebauungsplanes berücksichtigt diesen Vorrang der Innenentwicklung sowie die Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP B-B.

Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin)

Der Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 23. Juni 2015 (ABl. S. 1449) stellt den überwiegenden Bereich des Planungsgebietes als Grünfläche dar. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung als Freibad erfolgte im Zuge der Darstellungssystematik im Zusammenhang mit der Zuordnung einer übergeordneten Bedeutung der Freibadfunktion für Hellersdorf die Darstellung mit dem Lagesymbol Sport.

Entsprechend der Entwicklungsgrundsätze des FNP Berlin für Bebauungspläne können aus den als Grünfläche dargestellten Flächen keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen in Bebauungsplänen entwickelt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen und untergeordnete Flächen für den Gemein-

bedarf, die angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist über die planungsrechtliche Sicherung von vorhandenen Anlagen auf Flächen kleiner als 3 ha mit örtlicher Bedeutung zu entscheiden.

Landschaftsprogramm (LaPro 94)

Seit Juli 1994 liegt das Landschaftsprogramm (LaPro) für Berlin vor, welches grundsätzliche Aussagen für das Planungsgebiet hinsichtlich der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz- und Landschaftspflege enthält. Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Juli 1994 (ABl S. 2331), zuletzt geändert am 27. Juni 2006 (ABl. S. 2350), stellt in seinen Teilplänen „Landschaftsbild“ und „Biotop- und Artenschutz“ den Geltungsbereich als Obstbaumsiedlungsbe- reich dar und weist in der Zielstellung auf den Erhalt prägender Landschaftselemente und die Bedeutung innerhalb des Biotopverbundes hin.

Im Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ wird der Bereich des Planungsgebietes als Siedlungsstruktur mit hohem Anteil an privaten Freiflächen dargestellt und als geringste Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung eingeschätzt. Es ist das Ziel formuliert, die Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Freiräume und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu verbessern.

Der Teilplan „Landschaftsbild“ sieht für das Planungsgebiet neben dem Entwicklungsziel des Erhalts des Kleingewässers als siedlungsgeprägtes Strukturelement auch die Wiederherstellung der historischen Allee im Bereich der Ridbacher Straße vor.

Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ ist das Planungsgebiet als siedlungsgeprägter Raum dargestellt. Es wird auf das Entwicklungsziel der Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur hingewiesen. Sowohl der Erhalt von Einzelbiotopen innerhalb des örtlichen Biotopverbundungssystems als auch der Erhalt der Funktion artenschutzrelevanter Strukturelemente werden hier als Entwicklungsschwerpunkt genannt.

Die im Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ benannten Maßnahmen für das Planungsgebiet zielen auf die Sicherung vorhandener Qualitäten ab. Bei allen Baumaßnahmen sind der Boden- und Grundwasserschutz zu beachten sowie Möglichkeiten für eine dezentrale Regenwasserversickerung zu schaffen.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr

Er entwickelt eine gesamtstädtische Perspektive für die Verkehrspolitik, berücksichtigt aber gleichermaßen teilräumliche Besonderheiten und die stadtgrenzenüberschreitenden Bezüge nach Brandenburg. Für das Planungsgebiet stellt er die Ridbacher Straße auch langfristig als Ergänzungsstraße im übergeordneten Straßennetz dar.

Stadtentwicklungsplan Klima (StEP) Klima

Der StEP Klima vom 31. Mai 2011 widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Er rückt dabei die Anpassung an

dem Klimawandel in den Mittelpunkt, ergänzt aber auch die Anstrengungen im Klimaschutz.

Die Grün- und Freiräume klima- und sozialgerecht weiterzuentwickeln ist Kernthema der zukunftsfähigen Stadtentwicklung um so die Lebensqualität in der Stadt langfristig zu sichern. Eine konkrete Planaussage zum Plangebiet wird durch den StEP Klima nicht getroffen.

Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan 2008 für Berlin ist eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Ziel der Lärmaktionsplanung als vorbereitende Planung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Die Strategie dieser Planung setzt auf Vorbeugung und Sanierung an der Quelle durch Verkehrsbeeinflussung gem. § 47d Abs. 2 BImSchG. Für das Plangebiet sind die vorhabenbedingte Lärmzunahme an bestehender Bebauung (Zusatzverkehre im umliegenden Straßennetz) und der Schutz von Neubebauung vor Geräuscheinwirkungen zu berücksichtigen. Für das Plangebiet sind auf Grund der Darstellungen der strategischen Lärmkarten und der Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation die Erforderlichkeit der Umsetzung von Maßnahmen über planungsrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich s. Punkt II. 3.1 der Begründung.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind die Entwicklung zusätzlicher Bauflächen im Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes und die Freihaltung von Flächen von Bebauung im Bereich des Wernersees als private Grünflächen.

Mit der beabsichtigten Festsetzung von Flächen mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet wird die Fortsetzung der vorhandenen siedlungsgebietstypischen Nutzungsstruktur beabsichtigt. Entsprechend § 4 BauNVO sind im Rahmen der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes neben der vorwiegenden Hauptnutzungsart Wohnen weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungen möglich. Unter dem Aspekt der Gewährleistung des störungsfreien Wohnens entsprechend der Eigenart des Baugebietes ist es erforderlich durch die Festsetzung des Bebauungsplanes Tankstellen und Gartenbaubetriebe, die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zulässig sein können, auszuschließen.

Innerhalb des Planungsgebietes erfolgt für die Flächen des ehemaligen Wernerbades die Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen. Dies ist das Ergebnis eines unter Mitwirkung der Fachabteilungen durchgeführten Workshops im Bezirk. Die Festsetzung berücksichtigt die Anforderungen des demografischen Wandels und deren soziale Bedürfnisse der Bevölkerung innerhalb des Siedlungsgebietes des Bezirkes.

Die Erweiterung von bebaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet gegenüber der bestehenden Situation erfolgt im Zusammenhang mit der Berücksichtigung der

Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und der Bedeutung der Fläche innerhalb der gewässerorientierten Biotopvernetzung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf unter Berücksichtigung der gutachterlichen Stellungnahme zum Artenschutz.

Es besteht das Ziel, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die im Bestand vorhandene hohe Wohnqualität innerhalb des Siedlungsgebietes zu sichern und langfristig erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung, insbesondere durch Lärm und Verkehr infolge möglicher zukünftiger Nutzungen, auszuschließen.

Die zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens erfolgte Prüfung ergab kein Planungserfordernis für die Sicherung kommunaler Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes.

Unter Berücksichtigung des Bestandes und der Entwicklung der Einwohnerzahlen im Siedlungsgebiet Kaulsdorf besteht kein Bedarf zur planungsrechtlichen Sicherung eines Kita-Standortes innerhalb des Geltungsbereiches. Gleichwohl lässt die beabsichtigte Festsetzung von Flächen mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet die Errichtung einer Kita, z. B. durch private Träger, zu.

In Übereinstimmung mit der bezirklichen Spielplatzplanung wird der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen im Einzugsbereich des Standortes Wernerbades über Flächen außerhalb des Geltungsbereiches gedeckt. Durch die beabsichtigte Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet wird im Planungsgebiet kein Bedarf an Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen erzeugt, der über den gesamten Entwicklungsrahmen des Siedlungsgebietes hinaus zu berücksichtigen ist. Für den Bereich Kaulsdorf besteht insgesamt unter Berücksichtigung der im Ortsteil Kaulsdorf vorhandenen bzw. planungsrechtlich gesicherten Flächen kein Defizit an öffentlichen Grünflächen, so dass die planungsrechtliche Sicherung einer Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich ist.

Gegen eine langfristige Sicherung der im Bestand vorhandenen Nutzung einer Teilfläche als Tennisplatz im Blockinnenbereich bestehen planungsrechtliche Bedenken. Die geringe Grundstücksgröße und die aus der Nutzungstypik resultierende Lärmproblematik lassen negative Beeinträchtigungen auf die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung erwarten. Durch das Abgeordnetenhaus Berlin wurde bereits am 13. Juni 2013 der Beschluss über die Aufgabe gemäß § 7 Abs.2 Sportförderungsgesetz des Freibades „Wernerbad“ nebst Tennisplatz zwecks Veräußerung für Sonderwohnformen nebst Dienstleistungseinrichtungen gefasst. Es ist geplant für die Fläche des Tennisplatzes im Zusammenhang mit der Fläche des ehemaligen Wernerbades die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet zu treffen. Durch das Bezirksamt erfolgt die Schaffung der Voraussetzungen für die Verlagerung der Tennisplatznutzung an den Standort Frankenholzer Weg.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt. Auch bei Verfahrensführung nach § 13a BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt Gegenstand der Abwägung.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Die städtebaulichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan 10-63 verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen des ehemaligen Wernerbades unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen städtebaulichen Strukturen, die vorwiegend durch eine wohntypisch genutzte Umgebung mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt sind,
- Sicherung von Flächen mit der Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen,
- Sicherung von Bebauung freizuhaltender Grundstücksflächen im unmittelbaren Randbereich der Wasserfläche des ehemaligen Wernerbades als private Grünfläche,
- Berücksichtigung des Artenschutzes und der Funktion der Fläche als Bestandteil des Biotopverbundes.

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

- Straßenbegrenzungslinien zur Definition des öffentlichen Straßenraumes;
- Baugrenzen und Sicherung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind;
- Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauflächen.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der FNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grünfläche mit dem Lagesymbol Sport dar.

Unter Berücksichtigung der Lärmproblematik zur angrenzenden Wohnnutzung sowie des bestehenden Entwicklungsinteresses und der beabsichtigten Grundstücksverwertbarkeit des ehemaligen Areals des Wernerbades waren die Voraussetzungen einer Freibadfunktion am Standort nicht mehr gegeben. Es erfolgte bereits durch das Abgeordnetenhaus Berlin der Beschluss, das Wernerbad als Sportfläche aufzugeben (Datum 13. Juni 2013). Somit ist die Voraussetzung für die Darstellung als Grünfläche mit dem Lagesymbol Sport im FNP nicht mehr gegeben. Die für den FNP zuständige Senatsverwaltung äußerte gegen die bestehende Planungsabsicht, der Festsetzung von Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes auch mit besonderem Wohnbedarf für pflegebedürftige Personen sowie privater Grünfläche keine Bedenken. Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf Grund der Verfahrensführung nach § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ist bei Abweichung der Planungsziele von den Darstellungen des FNP die Führung des Bebauungsplanes nicht an ein Änderungsverfahren des FNP gebunden. Durch eine Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche W4 wäre eine Anpassung des FNP an die Ziele des Bebauungsplanes gegeben.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für alle Bauflächen des Planungsgebietes die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Durch die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ist die Fortführung vorhandener siedlungsgebietstypischer städtebaulicher Strukturen möglich. Innerhalb des Planungsgebietes erfolgt eine Differenzierung der Flächen in Bezug auf die zulässige Nutzung in WA1 und WA2.

Während für die bereits im Bestand zu Wohnzwecken bebauten Grundstücke die Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet WA1 erfolgt, wird für die bebaubaren Flächen des ehemaligen Wernerbades die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet WA2 getroffen. Auf diesen Flächen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr.2 nur Wohngebäude für pflegebedürftige Personen zulässig. Dies erfolgt unter Berücksichtigung sozialer Aspekte und der Altersstruktur der Bevölkerung des Bezirkes. Mit der Festsetzung dieser Nutzungsart und des Nutzungsmaßes sollen auf diesen Teilflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Errichtung einer Wohnanlage für demenzkranke Personen geschaffen werden. Der Bedarf der Einordnung einer Wohneinrichtung für diese besondere Wohnform innerhalb des Siedlungsgebietes resultiert aus dem vorhandenen Wunsch vieler Bürger/-innen nach einem Verbleiben im Kiez.

Solch eine Einrichtung erfüllt, da sie eine auf gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit als Grundsatz beinhaltet, die Voraussetzungen einer Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO. Eine solche Anlage gilt laut geltender Rechtsprechung als Wohnen, selbst wenn der Betreuungs- und Pflegezweck gegenüber dem Wohnaspekt überwiegt (VG Saarlouis Urteil vom 8.6.2005, 5 K 42/03).

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme (Kötter, Beratende Ingenieure Berlin GmbH vom 1.11.2013) zu den Belangen des Lärmschutzes wurde die Verträglichkeit einer solchen Wohnnutzung am Standort in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf im Bestand vorhandene, angrenzende Wohnbebauung nachgewiesen.

Auf der Grundlage einer städtebaulichen Entwurfsstudie (Stand Juli/2012, Büro Feddersen Architekten) zum Standort ehemaliges Wernerbad wurden insbesondere:

- Anlagengeräusche aus dem Betrieb der Wohneinrichtung und
- Verkehrsgeräusche in der gutachterlichen Stellungnahme geprüft.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wird unter Berücksichtigung einzelner Randbedingungen davon ausgegangen, dass durch eine derartige Wohneinrichtung der bestehende Schutzanspruch der innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes vorhandenen Wohnnutzung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme belegen, dass grundsätzlich ein Betrieb einer solchen Wohnanlage am Standort unter Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm möglich ist.

Eine wesentliche Änderung der Verkehrslärmsituation ist gemäß Gutachten tagsüber durch den zukünftigen vorhabenbezogenen Zusatzverkehr nicht zu erwarten. In der Nacht wird durch den Betrieb einer Wohneinrichtung zwischen 22:00 und 6:00 kein beurteilungsrelevantes Fahrtenaufkommen erzeugt, welches die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche maßgeblich beeinflussen könnte.

Die Lage des Planungsgebietes an der übergeordneten Ridbacher Straße erfordert die Auseinandersetzung mit dem aus der geplanten Nutzungsart resultierenden Anspruch auf Wohnruhe, da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Die vorhandene Bebauung entlang dieser Straße weist bereits im Bestand vorwiegend Wohnnutzung auf. Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurde die Beurteilung der tatsächlichen Belastungssituation für die Grundstücksflächen entlang dieses Straßenraumes anhand der im FIS-Broker der Senatsverwaltung eingestellten strategischen Lärmkarte für die bereits zum Wohnen genutzten Grundstücke und die gemäß Ziel des Bebauungsplanes zu entwickelnde Nutzung herangezogen.

Die Aussagen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) finden mit Orientierungswerten bei der Ausweisung von Baugebieten Anwendung. Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet sollten möglichst Werte von tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) eingehalten werden. Diese Werte werden im Planungsgebiet entlang der Ridbacher Straße bereits im Bestand überschritten.

Die für städtebauliche Planungen zu berücksichtigenden Orientierungswerte der DIN 18005 werden entsprechend gutachterlicher Aussage in rund 35 m (Tag) bzw. 70 m (Nacht) Entfernung von der Ridbacher Straße eingehalten. Der höchste Beurteilungspegel tritt im Kreuzungsbereich Ridbacher Straße/Wernerstraße mit bis zu 63 dB(A) am Tage und 59 dB(A) in der Nacht auf. Dies ist hauptsächlich auf den Busverkehr in diesem Bereich zurückzuführen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann kein Einfluss auf die Geräuschentwicklung auf der Ridbacher Straße genommen werden. Entsprechend gutachterlicher Empfehlung wäre z. B. nach Prüfung verkehrlicher Belange unabhängig vom Bebauungsplanverfahren die Möglichkeit einer Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h heranzuziehen und somit eine Pegelreduzierung von ca. 3 dB zu erreichen.

Die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet setzt den im Bestand vorhandenen Gebietscharakter fort. Unter Berücksichtigung der in der Rechtsprechung dargelegten Tendenzen darf für die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ein Dauerschallpegel von 70 dB(A) am Tag herangezogen werden (Kuschnerus: „Der sachgerechte Bebauungsplan“, 4. Auflage, Dezember 2010, Rdnr. 451, 452). Dieser Wert wird entsprechend den Darstellungen der strategischen Lärmkarte resultierend aus dem Verkehrslärm der Ridbacher Straße nicht für Bereiche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan lassen die Nutzung der gesamten Grundstückstiefe für eine Gebäudeeinordnung und somit ein Abrücken der Bebauung von der Geräuschquelle zu. Die vorhandenen Grundstückssituation des WA1 und die geplante Nutzungsart auf der Fläche WA2 lassen jedoch ein Heranrücken der Bebauung an die Baugrenze im Sinne der wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung erwarten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Ridbacher Straße, wie etwa eine Schallschutzwand, sind aus städtebaulichen Gründen nicht heranzuziehen. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewachsenen Siedlungsstruktur würden aktive Schallschutzmaßnahmen einen Einschnitt in der städtebaulichen Wirkung des

offenen Siedlungscharakters bedeuten. Auf Festsetzungen von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wird auf Grund der möglichen Vielzahl passiver Schallschutzmaßnahmen auf den Grundstücken verzichtet.

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind beispielsweise Grundrisslösungen möglich, die Räume mit sensiblen Nutzungen den straßenabgewandten Gebäudeseiten zuordnen. Auch sind technische Lösungen, wie Vorbauten, verglaste Laubengänge o.ä. Möglichkeiten der Reduzierung der Lärmeinwirkungen in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Den Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe seitens der Neubebauung auf der Fläche WA2 kommt dem entsprechend eine große Bedeutung zu.

So kann insbesondere auf der Fläche WA2 durch die Gebäudestellung auf dem Grundstück und die Grundrissgestaltung mit der Anordnung von Schlafräumen und weniger schutzbedürftigen Nutzungen wie (z.B. Küche, Wäscherei) einer Überschreitung des Orientierungswertes für Allgemeines Wohngebiet im Bereich Ridbacher Str./Wernerstraße entgegen gewirkt werden.

Den Bauherrn stehen somit prinzipiell mehrere Möglichkeiten zur Bewältigung der Lärmproblematik zur Auswahl. Resultierend aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln sollen darüber hinaus im Bebauungsplan die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 für die Bebauung entlang der Ridbacher Straße wie folgt festgesetzt werden:

„Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Ridbacher Straße die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB, Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien von mindestens 40 dB und in Büroräumen u.ä. ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“

Damit wird sichergestellt, dass bei einer Neubebauung entlang der Baugrenze zur Ridbacher Straße die Anforderungen für Außenbauteile des zugeordneten Lärmpegelbereichs III (DIN 4109, Tabelle 8) eingehalten werden. In den Lärmpegelbereichen III und darunter erfüllen Standardkonstruktionen, die aus Wärmeschutzgründen ohnehin vorgesehen werden müssen, die schalltechnischen Anforderungen (beispielsweise Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 für typische Wohnräume im Lärmpegelbereich III).

Dem privaten Belang der individuellen Gestaltungsfreiheit auf dem privaten Grundstück soll Rechnung getragen werden, indem auch vergleichbare Maßnahmen zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zur Anwendung kommen können. Weitere Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sind städtebaulich nicht erforderlich. Die oben beschriebenen Möglichkeiten für Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe im Rahmen der Vorhabenplanung sollen nicht eingeschränkt werden.

Zur Wahrung der gewachsenen Nutzungsstruktur und der daraus resultierenden Gebietscharakteristik sollen auf den Flächen WA1 und WA2, insbesondere zur

Aufrechterhaltung der Wohnruhe, Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden (textliche Festsetzung Nr.1). Dazu gehören Gartenbaubetriebe, die neben einem erhöhten Erschließungsverkehr aufgrund ihres Flächenbedarfes und ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit die siedlungsgeprägte Ortstypik stören würden. Der Ausschluss von Tankstellen auf den Flächen WA1 und WA2 erfolgt zur Vermeidung von Konflikten, da insbesondere aus der Funktion von Tankstellen heraus ein hohes Verkehrsaufkommen resultiert.

Unter dem Begriff der „Tankstelle“ wird die Bedienung von Treibstoffsäulen und der kleine Kundendienst (Wagenwaschen und Wagenpflege mit der Behebung kleiner Mängel und „Pannen“) verstanden. Sie sind täglich 24 Stunden in Betrieb. Das erweiterte Angebot verschiedener Versorgungsbereiche, das sich ändernde Käuferverhalten und mögliche überörtliche Kundenströme sowie daraus resultierende Lärm- und Abgasimmissionen führen zur Störung der Wohnruhe. Dem Schutz der Wohnruhe wird hier ein städtebaulicher Vorrang gegeben.

Die Möglichkeit einer Umsetzung des aus dem Wohnen resultierenden Bedarfs dieser Nutzungsart Tankstellen ist durch ihre Zulässigkeit in anderen Bereichen des Siedlungsgebietes Kaulsdorf gegeben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von

- GRZ (Grundflächenzahl),
- GFZ (Geschoßflächenzahl) und
- Geschossigkeit

geregelt.

Auf Grund der Differenzierung der zulässigen Wohnnutzung innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festzusetzenden Flächen erfolgt ebenfalls eine Differenzierung im zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen insbesondere durch das Maß der baulichen Nutzung den formulierten Leitbildern der klimagerechten Stadtentwicklung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Flächen WA1 ist eine maximal zulässige GRZ von 0,2 geplant. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Siedlungsgebietes. Diese Festsetzung gewährleistet eine gebietsverträgliche Entwicklung der Wohnfunktion unter Berücksichtigung der Beibehaltung ortstypischer Strukturen und eines adäquaten Nutzungsmaßes im Sinne der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke. Durch die geplante Festsetzung der GRZ soll der aufgelockerte und durchgrünte Gebietscharakter, der durch kleinteilige Bebauung geprägt wird, in diesem Bereich des Siedlungsgebietes planungsrechtlich gesichert und die dort vorhandene Wohnqualität erhalten werden.

Für die Fläche WA2 wird die maximal zulässige GRZ auf 0,4 festgesetzt. Insgesamt beschränkt sich die Anhebung der Nutzungsdichte auf weniger als die Hälfte der Blockfläche und lässt im Zusammenhang mit der dort zulässigen besonderen

Wohnform eine konzentrierte Bauform zu, die aus der funktionsbedingten Zuordnung der Räume resultiert. Demgegenüber wird durch die Festsetzung von Flächen als private Grünfläche ein wesentliches Kriterium des durchgrünten Gebietscharakters des Siedlungsgebietes planungsrechtlich gesichert.

Geschossigkeit

Für alle Bauflächen des Planungsgebietes wird eine maximale Geschossigkeit von zwei festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass sich eine Neubebauung höhenmäßig in die vorhandene Bebauungsstruktur des Siedlungsgebietes einfügt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Fläche WA 1 ist in Ableitung der Darstellungen des FNP Berlin für die unmittelbar an das Planungsgebiet anschließenden Siedlungsbereiche eine Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ von maximal 0,4 zur planungsrechtlichen Sicherung des Rahmens für die zukünftige Entwicklung geplant. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen des FNP W4 für die an das Planungsgebiet angrenzenden Bereiche des Siedlungsgebietes mit einer Obergrenze GFZ von 0,4. Es wird davon ausgegangen, dass infolge einer Anpassung der Darstellung des FNP an die Ziele des Bebauungsplanes die Fläche des Planungsgebietes ebenfalls als Wohnbaufläche W4 dargestellt wird, damit eine Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstrukturen gewährleistet ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 soll eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt werden. Damit wäre die Obergrenze bei zukünftiger Darstellung der Fläche im FNP als Wohnbaufläche W4 überschritten. Dies ist gemäß der Entwicklungsgrundsätze zulässig, da hier auf Grund der örtlichen Situation durch ein etwas höheres Nutzungsmaß Bezug genommen wird auf die mögliche Umsetzung des Wohnbedarfes für pflegebedürftige Personen in einer Wohneinrichtung für Demenzkranke unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung. Die höhere GFZ resultiert aus dem Planungsziel, welches in der Sicherung der Voraussetzungen für die Umsetzung und Funktionalität von Einrichtungen dieser besonderen Wohnform besteht. Durch die festzusetzenden Nutzungsmaße (GRZ 0,4 und GFZ 0,6) wird die Umsetzung eines Konzeptes ermöglicht, welches gerade durch den Wechsel ein- und zweigeschossiger Gebäudeteile die städtebauliche Einpassung in das vorhandene Siedlungsgebiet sicherstellt. Da die Überschreitung der Obergrenze von 0,4 sich auf eine untergeordnete Teilfläche des Planungsgebietes beschränkt und darüber hinaus gemäß Planungsziel ein erheblicher Teil der Flächen von Bebauung freizuhalten ist bzw. als private Grünfläche festgesetzt werden soll, wird die Grundkonzeption des FNP dadurch nicht in Frage gestellt.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA1 erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise. Auf Grund der vorhandenen Grundstücksstruktur soll durch diese Festsetzung die vorhandene, kleinteilige Bebauungsstruktur auf den bereits überwiegend im Bestand bebauten Flächen erhalten werden. Gebäudelängen bis 50 m, wie sie die offene Bauweise zulässt, werden auf Grund der vorhandenen Grundstücksstruktur und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung nicht erwartet.

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA2 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da diese besondere Wohnform funktionsbedingt oft an spezielle Gebäudeformen und bauliche Besonderheiten gebunden ist. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen der Bauordnung Berlin (BauOBl) in Bezug auf die Einhaltung der Abstandsflächen. Es ist nicht vorgesehen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen im Bebauungsplan festzusetzen. Es gelten darüber hinaus für die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen die Allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit entsprechend § 15 BauNVO im Sinne des Nachbarschutzes.

Überbaubare Grundstücksfläche

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird im Bebauungsplan auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die wesentlichen Rahmenbedingungen für die beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang gewährleistet.

Im Bebauungsplan werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen die vorhandenen, für das Siedlungsgebiet typischen von Bebauung freigehaltenen Vorgartenbereiche planungsrechtlich gesichert. Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 wird geregelt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig sind.

Die Nichtüberbaubarkeit einer an die private Parkanlage grenzenden Fläche im nördlichen Bereich des WA 2 soll eine Konzentrierung der vorhabenbedingten Baumasse ermöglichen und schafft die Voraussetzung für eine Einordnung von Stellplätzen nach Prüfung der Erforderlichkeit nachbarschutzrechtlicher Maßnahmen. Die Freihaltung der Flächen um den Wernersee von Bebauung berücksichtigt die ökologische Funktion des Gewässers 2. Ordnung und das daraus resultierende Erfordernis von Renaturierungsmaßnahmen. Durch die geplante Festsetzung einer Baugrenze im WA2 entlang der privaten Parkanlage soll eine Beeinträchtigung dieser Fläche ausgeschlossen werden.

3.4 weitere Arten der Nutzung

Private Grünflächen

Im unmittelbaren Randbereich des ehemals als Bad genutzten Wernersees ist die Festsetzung von Flächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage geplant. Damit bleibt die städtebauliche Wirksamkeit dieses

stadtbildprägenden landschaftlichen Elementes in den öffentlichen Straßenraum hinein auch nach erfolgter Entwicklung auf den Baugrundstücken entsprechend den Planungszielen erhalten.

Im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist auch entsprechend LAPRO der für das Siedlungsgebiet typische, stadträumlich prägende Bereich des Wernersees mit seinen uferbegleitenden natürlichen Vegetationsbeständen planungsrechtlich zu sichern und als gebietstypisches Gestaltungsmerkmal zu erhalten. Die Festsetzung privater Grünflächen im Planungsgebiet dient dem Erhalt der Flächen als Lebensraum geschützter Arten. Damit steht der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem LaPro.

Die Abgrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden naturräumlichen Besonderheit des ehemaligen Wernerbades, eines ursprünglich natürlichen Kleingewässers.

Die Festsetzung dieser Fläche als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Altbaumbestand entsprechend Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB, sichert den Erhalt des bereits durch prägenden Altbaumbestand vorhandenen Charakters der Fläche als naturnahe Parkanlage.

Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung sind der vorhandene Altbaumbestand, die Wiesen und standortgerechten, einheimischen Gehölze zu erhalten und bei Abgang unter Verwendung von Arten der Pflanzliste in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck einer naturnahen Parkanlage erhalten bleibt (textliche Festsetzung Nr.6).

Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden entsprechend ihrem Bestand durch die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Damit sind eine Erschließung der Bauflächen und eine Gewährleistung der Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens gewährleistet. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 3 nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der im Zusammenhang mit der ehemaligen Freibadnutzung eingezäunte Bereich der Ernst-Haeckel-Straße ist Teil des Straßenlandflurstückes und wird im Bebauungsplan als öffentliches Straßenland festgesetzt. Damit wird die Ernst-Haeckel-Straße, so wie nördlich und südlich im Bestand, mit einer einheitlichen Breite in ihrer Funktion als Anliegerstraße gesichert.

Wasserfläche

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Wasserfläche des ehemaligen Wernerbades wird im Bebauungsplan als Wasserfläche auf der Grundlage der vorhandenen bezirklichen Vermessungsunterlagen übernommen.

Durch die zuständige Senatsverwaltung wurde das ehemalige Wernerbad nach Feststellung der Gewässereigenschaft als stehendes Gewässer 2. Ordnung klassifiziert und als „Wernersee“ in das Gewässerverzeichnis eingetragen.

Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Standort Wernersee ist entsprechend Information des Fachamtes als ein Standort vorgesehen, an dem Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erteilung der Bewilligung für die Grundwasserentnahme durch die Berliner Wasserbetriebe stattfinden werden. Im Einzelnen werden Maßnahmen zur Renaturierung des Wernersees zur Kompensation des Naturhaushaltes, Schutz von Natur und Landschaft als Bestandteil der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung in einem noch ausstehenden Genehmigungsbescheid formuliert. Dies betrifft vor allem den Rückbau der Betoneinfassung des Schwimmbeckens und die naturnahe Modellierung von Flachwasserzonen. Die hierfür erforderlichen Flächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

3.5 Sonstige Festsetzungen oder Grünfestsetzungen

Für die Flächen des WA1 und WA2 wird eine Gliederung von Stellplatzflächen durch textliche Festsetzung Nr. 7 formuliert. Diese Forderung, dass ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen durch Baumpflanzungen zu gliedern sind, sichert die Fortsetzung des städtebaulichen Charakters eines durchgrünten Siedlungsgebietes.

Im Gegensatz zu anderen Bereichen des Siedlungsgebietes soll im Bebauungsplan auf eine Festsetzung von Baumpflanzungen für die Bauflächen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße zum Erhalt des entsprechend LaPro für diesen Bereich dargestellten Charakters eines als Obstbaumsiedlungsgebiet verzichtet werden, da das Planungsgebiet im Wesentlichen durch den Baumbestand im Park- und Waldbaumcharakter auf der Fläche des ehemaligen Wernerbades geprägt ist. Somit wird durch die Anwendung der Baumschutzverordnung bei einer konkreten Vorhabenplanung und der Textlichen Festsetzung Nr. 7 im Zusammenhang mit der aufgeführten Pflanzliste langfristig die Sicherung des vorhandenen durchgrünten Gebietscharakters in ausreichendem Maß gewährleistet.

Technischer Hinweis:

Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt/FB Stadtplanung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Aufgrund gesetzlicher Regelungen erfolgte 2008 die Grundstücksübertragung des ehemaligen Wernerbades an die Berliner Bäder-Betriebe (BBB), die eine Wiederaufnahme einer Badenutzung an diesem Standort auf Grund wirtschaftlicher Betrachtungen ausschließen. Beabsichtigt ist die Vermarktung der Flächen über den Liegenschaftsfonds im Auftrag der Berliner Bäder-Betriebe (BBB).

Dieses Vermarktungsinteresse ist privatwirtschaftlich zu beurteilen. Die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe der rechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten. Hierbei sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und

privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In Bezug auf die Art der zukünftigen Nutzung stimmt der private Belang der Grundstücksnutzung und Verwertbarkeit mit den Interessen des Bezirksamtes, eine Wohnanlage für diese besondere Wohnform innerhalb des Siedlungsgebietes zu errichten, überein. Somit kann dem Bedürfnis nach einem Verbleiben im Kiez nachgekommen werden.

Die festgesetzte Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet wird trotz der geäußerten Bedenken von Anwohnern im Rahmen des Verfahrens für das gesamte Plangebiet aufrecht erhalten. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Grundstücksnutzung (Wohngebäude für pflegebedürftige Personen) sind generell die Bestimmungen der Bauordnung Berlin (BauOBl) zum Nachbarschutz sowie zu den Abstandsflächen anzuwenden. Damit werden unzumutbare Belästigungen und Störungen ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeit privater Grundstücksflächen gemäß Artikels 14 GG wird für die Fläche des ehemaligen Wernerbades neben dem öffentlichen Belang der Freihaltung von Flächen um den Wernersee als private Grünfläche dem privaten Belang entsprochen und ein höheres Nutzungsmaß zur Umsetzung der Anforderungen dieser besonderen Wohnform im Bebauungsplan festgesetzt. Aufgrund des fehlenden Bedarfs an öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich des Siedlungsgebietes und der finanziellen Situation des Landes Berlin wird dem im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Belang zur Sicherung öffentlicher Grünflächen innerhalb des Plangebietes nicht entsprochen.

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Eingriffsbetrachtung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB bereits zulässig sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen in der Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen, die den Bereich des ehemaligen Wernerbades und seine städtebaulich prägende Wirkung berücksichtigt. Durch die beabsichtigten Festsetzungen wird zwar in Teilbereichen des Planungsgebietes das bereits zulässige Maß nach § 34 BauGB überschritten, jedoch erfolgt dennoch die Führung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung als beschleunigtes Verfahren. Aufgrund der Verfahrenszuordnung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist.

Das für die Teilfläche des Wernerbades geplante höhere Nutzungsmaß ist erforderlich zur Umsetzung des Planungsziels, der Sicherung der Voraussetzungen für eine Wohnanlage für pflegebedürftige Personen. Darüber hinaus wird durch das Bebauungsplanverfahren die Freihaltung von Flächen um den Wernersee als städtebaulich prägendes Element planungsrechtlich gesichert.

Artenschutz

Im Bereich des ehemaligen Wernerbades wurde aufgrund der aufgegebenen Badenutzung gemäß Einschätzung des zuständigen Fachamtes das Vorkommen geschützter Arten vermutet. Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB erfolgte eine gutachterliche Untersuchung zum Artenvorkommen innerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Zeitraum August 2011 bis Mai 2012. Das Untersuchungsgebiet weist einen beschränkten Artenbestand auf. Insgesamt ist die Fläche durch eine abwechslungsreiche Biotopstruktur gekennzeichnet. Eine zusätzliche Bebauung wird, auch durch zu erwartende Baumfällungen, Einfluss auf die gegenwärtig vorhandene Tierwelt haben. Von der dauerhaften Sicherung des Planungsgebietes als Lebensraum für alle vorgefundenen Arten kann bei Umsetzung der Planungsziele nicht ausgegangen werden. Jedoch können erhebliche Beeinträchtigungen für alle untersuchten Arten bei Umsetzung des Planungsziels ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für den Erhalt der vorkommenden geschützten Arten sowie derer lokalen Populationen ist auch unter Berücksichtigung des angrenzenden Siedlungscharakters gegeben.

Das Gebiet bietet Nahrungsgrundlage für verschiedene europäische Vogelarten, die als besonders geschützt gelten. Es wurden 21 Brutvogelarten festgestellt, sowie drei Arten, die als Nahrungsgäste oder Überflieger beobachtet wurden. Streng geschützte Arten wurden nicht vorgefunden. Der weitestgehende Erhalt von Bäumen mit Strauchunterwuchs und Baumhöhlen unterstützt die Funktion des Gebietes als Lebensraum. Die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan zu Neupflanzungen mit einheimischen Arten stärken die Möglichkeit des Erhalts des vorhandenen Waldrandcharakters und somit auch der Nahrungsgrundlage. Im Planungsgebiet wurde die Zwergfledermaus nahrungssuchend beobachtet, Wochenstuben wurden nicht gefunden. Möglicherweise sind Gebäude außerhalb des Planungsgebietes besiedelt. Dies ist bei einer Sanierung der Gebäude zu beachten. Als weitere vorkommende Arten wurden Fuchs, Igel, Eichhörnchen und Mäusearten beobachtet. Grundsätzlich gelten bei Vorkommen besonders geschützter Arten die Vorschriften des § 44 Abs.1 Satz 2 BNatSchG (Störungsverbot während bestimmter Zeiten). Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen ist durch die Bauzeitenregelung die Möglichkeit der Einhaltung dieser Vorschriften gegeben. Die aus den Zugriffsverboten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG resultierenden Konsequenzen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und stellen keine grundlegenden der Planung entgegenstehenden Rechtshindernisse dar. So ist bei Abriss oder Veränderungen von Gebäuden rechtzeitig vor Maßnahmebeginn eine Untersuchung auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten Gebäude nutzender Vögel oder Fledermäuse durchzuführen. Entsprechendes gilt, falls Höhlen aufweisende Bäume beseitigt werden müssen.

Ein wichtiger Lebensraum ist der Schilfgürtel am Wernersee, der für den Teichrohrsänger, die Wasservogelarten und Amphibien unverzichtbar ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die Möglichkeit des Erhalts dieser Fläche als Lebensraum. Durch eine Renaturierung und einen Rückbau der Gewässerbefestigungen im Sinne einer natürlichen Ausprägung des Gewässers wird eine Verbesserung der Gewässergüte erreicht werden können. Darüber hinaus werden durch die Schaffung von Flachwasserbereichen die Bedingungen für den Erhalt der vorgefundenen Arten begünstigt.

Der Rückbau der Uferbefestigung als Maßnahme im Zusammenhang mit der Renaturierung des Wernersees als Gewässer 2. Ordnung wird nicht über

Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt, siehe Punkt II.3.4, Wasserfläche. Diese Renaturierungsmaßnahmen wären auch unabhängig von den beabsichtigten Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes geboten. Auch bei der Planung dieser Maßnahmen sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Durch die Freihaltung von Flächen von Bebauung um den Wernersee wird diese städtebaulich prägende Freifläche zum Schutz des Uferbereichs berücksichtigt und seine Funktion innerhalb des Biotopverbundes erhalten.

Durch die Pflanzliste, als Bestandteil des Bebauungsplanes, wird der Erhalt des Charakters einer naturnahen Parkanlage durch eine Nachpflanzung standortgerechter, einheimischer Gehölze in der Planung berücksichtigt. Somit sind die Voraussetzungen für den Erhalt möglichst vieler Arten auch im Planungsgebiet zukünftig gegeben.

2. Regenwasserbewirtschaftung

Die Zielvorstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin gehen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion hier von einer dezentralen Regenwasserversickerung auf den Grundstücken selbst aus. Durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,2 und maximal 0,4) im Bebauungsplan sind auch auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse die Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Zielvorstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin gegeben.

Innerhalb des Planungsgebietes ist mit Schichtenwasser zu rechnen. Der eigentliche Wernergraben verläuft nicht durch die Fläche des Planungsgebietes. Der Wernersee wird durch Grund- und Regenwasser gespeist. Dieser Sachverhalt steht dem Planungsziel der Festsetzung von Bauflächen im Bebauungsplan generell nicht entgegen. Durch das Fachamt wird eingeschätzt, dass jeder Eingriff in den Untergrund der schichtenwassergefährdeten Oberfläche des Geschiebelehms-/mergels Schichtenwasserströme modifizieren kann. Daraus resultierend sind bereits die auftretenden Fragen der bautechnischen Ausgestaltung bei der Vorhabenplanung in diesen Bereichen zur Bewältigung möglicher Auswirkungen zu berücksichtigen.

Die Problematik des anstehenden Schichtenwassers ist kein Belang, der zu städtebaulichen Festsetzungen im Bebauungsplan führt. Es erfolgt auf dem Bebauungsplan die Aufnahme eines Hinweises zum Vorkommen von Schichtenwasser.

Der Rückbau der Betoneinfassung im Rahmen der Renaturierung des Wernersees als Gewässer 2. Ordnung lässt auch eine Verbesserung der Grundwasserverhältnisse für Anlieger erwarten, da der See im weiteren Einzugsgebiet einen Relieftiefpunkt darstellt und mit der Einfassung eine Barriere des Zustroms oberflächennahen Wassers beseitigt wird.

Die Funktion des Bodens als Versickerungsfläche wird unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen zum Nutzungsmaß nur unwesentlich beeinträchtigt. Im Rahmen der Planung konkreter Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit wirtschaftlich zumutbarer Maßnahmen zur Bewältigung des Regenwassers, die eine Versickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone ermöglichen. Darüber hinaus erfolgt durch die Zielstellung des Bebauungsplanes neben der

Festsetzung von Bauflächen die planungsrechtliche Sicherung von privaten Grünflächen.

Entsprechend Darstellungen im Umweltatlas werden die anstehenden Böden im Planungsgebiet mit einem mittleren Filtervermögen bewertet. Eine durchschnittliche Wasserversickerung von ca. 200 mm/a wird angegeben, so dass, wenn auch eingeschränkt, eine ausreichende Durchlässigkeit des anstehenden Bodens-Geschiebelehm/-mergel- gegeben ist.

3. Auswirkungen auf das Klima

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen beeinträchtigen nur unwesentlich die Funktion des Gebietes innerhalb des Siedlungsgebietes für die klimarelevante Unterstützung der Kaltluftströmung. Durch die Beschränkung der Baukörperhöhen im Planungsgebiet auf maximal zwei Geschosse sind negative Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche nicht zu erwarten. Der Erhalt der städtebaulich prägenden Grünfläche um den Wernersee wirkt sich positiv auf das Klima und entspricht dem Ziel des Landschaftsprogramms Berlin durch Erhalt des Kleingewässers als siedlungsgeprägtes Strukturelement.

4. Finanzielle Auswirkungen

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, sind zum jetzigen Stand keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten. Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich.

IV. Verfahren

Verfahrensführung gemäß § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind, wie die weiteren unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgezählten Belange, auch bei Verfahrensführung nach § 13a BauGB zu berücksichtigen.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Mit den im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleibt die zulässige Grundfläche innerhalb des Planungsgebietes mit ca. 7.200 m² weit unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².

Die Erforderlichkeit der Mitberechnung von angrenzenden Bebauungsplänen, die im engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen, ist nicht gegeben. Außerdem wird durch die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen, insbesondere der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet, nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB. Somit wird das Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geführt. Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren ist für

diesen Bebauungsplan anwendbar, da hier als Maßnahme der Innenentwicklung die Festsetzung von Wohnbauflächen, insbesondere auch besonderer Wohnformen, geplant ist, zur Stärkung der städtebaulichen Qualität dieses Bereiches innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Mit Schreiben vom 06.01.2011 ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB mitgeteilt worden.

Es wurden keine Bedenken geäußert. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Verfahren nach § 7 Abs. 1 AGBauGB durchgeführt wird, da verkehrliche Belange von gesamtstädtischer Bedeutung durch die Ridbacher Straße als Straße von besonderer Bedeutung und durch die langfristige Option einer Straßenbahnverlängerung vom S-Bahnhof Mahlsdorf zur Riesaer Straße entlang der Ridbacher Straße betroffen sind.

Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat am 9.08.2011 mit BA-Beschluss Nr. 1383/III die Einleitung zum Bebauungsplan 10-63 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 16.09.2011 im Amtsblatt für Berlin Nr. 40 auf Seite 2160 bekannt gemacht.

Die BVV wurde mit Drucksache Nr. 2319/VI nach Beschlussempfehlung durch den Ausschuss für Ökologische Stadtentwicklung, Soziale Stadt am 13.09.2011 über die Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens informiert.

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Obwohl von diesem Verfahrensschritt in Verfahren gemäß § 13a BauGB abgesehen werden kann, wurde im Sinne einer umfassenden Information der Anwohner eine zusätzliche frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren 10-63 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen informiert und den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Bekanntgabe des Zeitraums der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14. Januar 2013 bis einschließlich 15. Februar 2013 erfolgte in der Tageszeitung (Berliner Zeitung). Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Bereitstellung der Informationen im Internet. Es wurden insgesamt 437 Zugriffe auf diese Informationen gezählt. Sechs schriftliche Stellungnahmen, resultierend aus diesen Zugriffen, sind eingegangen.

Im Einzelnen wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit über folgende Ziele informiert:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, die vorwiegend durch eine wohntypisch genutzte Umgebung geprägt sind,
- Sicherung von Bebauung freizuhaltender Grundstücksflächen im unmittelbaren Randbereich des Wernerbades,
- Berücksichtigung des Artenschutzes und der Funktion der Fläche als Bestandteil des Biotopverbundes Schleipfuhl, Kreppfuhl, Lupinenfeld und Rohrfuhl Mahlsdorf.

Folgende Schwerpunkte resultierten aus den eingegangenen Stellungnahmen und waren im Rahmen der Abwägung zu prüfen:

1. Auswirkungen einer möglichen Wohnanlage für Demenzzranke auf die angrenzende Wohnnutzung,
2. Fortsetzung der vorhandenen Siedlungsstruktur bei geplantem Nutzungsmaß und vorgestellter Bebauungsstruktur,
3. Berücksichtigung der Umweltbelange bei Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a (1) BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB,
4. öffentliche Nutzung und Erweiterung der geplanten Grünfläche um den Wernersee.

Zu 1.

Das Planungsziel, welches die Zulässigkeit einer Einrichtung einer Wohnanlage für besondere Wohngruppen nämlich für demenzzranke Personen ermöglicht, wird aufrecht erhalten, da diese Nutzung entsprechend der Eigenart des Baugebietes der Funktion des Wohnens im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO nicht entgegen steht. Eine Einrichtung für demenzzranke Personen erfüllt, da sie eine auf gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit als Grundsatz beinhaltet, ebenfalls die Voraussetzungen von Wohnnutzung gem. § 4 BauNVO. Eine solche Anlage gilt laut geltender Rechtsprechung als Wohnen, selbst wenn der Betreuungs- und Pflegezweck gegenüber dem Wohnaspekt überwiegt, solange nur die für das Wohnen konstituierenden Merkmale -zumindest im Mindestmaß- noch erfüllt sind (VG Saarlouis Urteil vom 8.6.2005, 5 K 42/03). Es wird darauf verwiesen, dass in der Regel Pflegeeinrichtungen für die Umgebung keine stärkeren Belastungen mit sich bringen als eine sonstige reine Wohnnutzung (VG Braunschweig 2. Kammer, Urteil vom 16.03.2005 unter Bezugnahme auf Kommentar BauNVO Jäde/Dirnberger/Weiss).

Hinsichtlich der geäußerten Befürchtungen gegenüber der beabsichtigten Grundstücksnutzung wurde darauf hingewiesen, dass generell bei einer Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit entsprechend § 15 BauNVO im Sinne des Nachbarnschutzes sowie die Bestimmungen der Bauordnung Berlin (BauOBl) in Bezug auf die Einhaltung der Abstandsflächen unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuwenden sind. Damit können unzumutbare Belästigungen und Störungen ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren wurde durch den Fachbereich Stadtplanung eine gutachterliche Stellungnahme beauftragt zum Aspekt der Lärmentwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung am Standort.

Zu 2.

Unter Berücksichtigung sozialer Aspekte und der Altersstruktur der Bevölkerung des Bezirkes ist seitens des Bezirksamtes geplant, die Voraussetzungen für eine Errichtung einer Wohnanlage für demenzzranke Personen planungsrechtlich zu sichern. Die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen für diese Teilflächen innerhalb des Plangebietes eine Bebauung zu, die in Bezug auf die Bauweise von der vorhandenen Siedlungsstruktur abweicht. Es ist beabsichtigt im Zusammenhang mit der geplanten Festsetzung der besonderen Wohnform für pflegebedürftige Personen, die funktionsbedingt eine konzentrierte

Bauform erfordert, auf eine Festsetzung der Bauweise zu verzichten und somit auch größere Baukörperlängen zu ermöglichen.

Die festzusetzenden Nutzungsmaße (GRZ 0,4 und GFZ 0,6) ermöglichen die Umsetzung eines Konzeptes, welches gerade durch den Wechsel ein- und zweigeschossiger Gebäudeteile die Einpassung in das vorhandene Siedlungsgebiet sicherstellt.

Die Anhebung der Nutzungsdichte beschränkt sich dabei auf weniger als die Hälfte der Blockfläche. Auswirkungen auf die Dichte und Höhe der möglichen Bebauung i.S. § 34 BauGB wäre unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Im Übrigen weist das umgebende Gebiet in Einzelfällen vergleichbare Baudichten sowie bis zu dreigeschossige Bauten auf.

Durch eine Freihaltung von Flächen um den Wernersee von jeglicher Bebauung und somit der planungsrechtlichen Sicherung seiner prägenden städtebaulichen Wirkung in den öffentlichen Straßenraum als wesentliches Landschaftselement ist insgesamt der durchgrünte Gebietscharakter des Siedlungsgebietes weiterhin gewährleistet.

Im weiteren Verfahren erfolgt unter Beteiligung des zuständigen Fachamtes die Prüfung der Erforderlichkeit von Grünfestsetzungen mit gesonderter Pflanzliste.

Zu 3.

Auch bei Verfahrensführung nach § 13a BauGB sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt Gegenstand der Abwägung.

Nach Vorliegen des Gutachtens für den Geltungsbereich zum Artenschutz können erhebliche Beeinträchtigungen für alle untersuchten Arten bei Umsetzung des Planungsziels ausgeschlossen werden. Die Voraussetzungen für den Erhalt der vorkommenden einzelnen Arten sowie derer lokalen Populationen sind gegeben.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-, Flora- und Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

Die aus den Zugriffsverboten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG resultierenden Konsequenzen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten und stellen keine grundlegenden, der Planung entgegenstehenden, Rechtshindernisse dar. Es erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren die Ergänzung des Begründungstextes um einen Hinweis, dass bei Abriss oder Veränderungen von Gebäuden rechtzeitig vor Maßnahmebeginn eine Untersuchung auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten Gebäude nutzender Vögel durchzuführen ist.

Zu 4.

Ein Planungsbedarf zur planungsrechtlichen Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche wurde zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Entsprechend den Aussagen der bezirklichen Fachämter besteht unter Berücksichtigung des Bestandes und der Entwicklung der Einwohnerzahlen im Siedlungsgebiet Kaulsdorf kein Bedarf zur planungsrechtlichen Sicherung von Gemeinbedarfsflächen und öffentlichen Grünflächen im Planungsgebiet.

Die geplante Festsetzung der Fläche um den Wernersee als private Grünfläche bietet die Möglichkeit der Wahrnehmung des Areals als städtebaulich prägendes Element entlang der öffentlichen Straßenräume (Robert-Koch-Straße und Ernst-Haeckel-Straße) für die Öffentlichkeit.

Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum des Landes Berlin. Insofern würde jede Festsetzung einer öffentlichen Inanspruchnahme die Kosten für den Grunderwerb und die Kosten für die Renaturierung des Gewässers dem Land Berlin

zuordnen. Dies ist angesichts der auch längerfristig nicht erheblich besseren finanziellen Lage nicht vertretbar.

Unter Berücksichtigung des fehlenden Bedarfes zur planungsrechtlichen Sicherung des Planungsgebietes als öffentliche Grünfläche und der finanziellen Situation des Landes Berlins bleibt es im Ermessen des Eigentümers eine Öffnung des Geländes auch für die Öffentlichkeit vorzusehen.

Fazit

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen führte nicht zu wesentlichen Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes 10–63 und wurde am 29.10.2013 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 543/IV beschlossen. Der Ausschuss für Wirtschaft, Jobcenter und Ökologische Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 03.12.2013 über die Vorlage beraten. Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 14.04.2014 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) für das Bebauungsplanverfahren 10-63 eingeholt.

21 Behörden und Träger wurden beteiligt. Davon äußerten sich 17 Träger. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger sind auf Grund inhaltlicher Hinweise in den Abwägungsprozess eingegangen.

Folgende Schwerpunkte waren im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen:

1. Verfahrensführung nach § 13a BauGB

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I B, wies darauf hin, dass der Begründungstext Punkt II.2 in Bezug auf die beabsichtigte Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung durch die zuständige Senatsverwaltung zu korrigieren ist.

Wenn die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB vorliegen und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, obwohl er von der Darstellung des FNP abweicht. Die Festsetzung ist erst nach Herbeiführung eines Senatsbeschlusses nach dem Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung möglich. Mit dem Bebauungsplan wird die geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert. Gemäß des § 3 (2) BauGB erfolgt eine Benachrichtigung der zuständigen Senatsverwaltung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Herbeiführung des erforderlichen Senatsbeschlusses. Entsprechend der Weiterentwicklung der Planungsziele der angrenzenden Wohnbauflächen wäre gemäß Stellungnahme der zuständigen Senatsverwaltung eine Darstellung als Wohnbaufläche W 4 im FNP möglich.

2. Bewältigung der Verkehrslärmproblematik an der Ridbacher Straße

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C, regte zu den vom Verkehr verursachten Immissionen an:

- zur Vermeidung zusätzlicher Luftbelastungen, insbesondere den Anstieg von Feinstaub durch Festbrennstoffe zu prüfen, inwieweit Regelungen zur Verwendung von Brennstoffen möglich sind,
- zu prüfen, inwieweit im Plangebiet entstehende Emissionen lufthygienisch für das Stadtgebiet von Bedeutung sind,
- weitere Musterfestsetzungen (z.B. hinsichtlich der Ausrichtung von Aufenthaltsräumen) aufzunehmen und die städtebaulichen Gründe für eine Ablehnung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu ergänzen,
- die Festsetzung zum passiven Schallschutz zu spezifizieren unter Berücksichtigung des Erreichens von Lärmpegelbereich IV in Teilbereichen des Plangebietes.

Eine Berücksichtigung der erteilten Hinweise erfolgte im weiteren Bebauungsplanverfahren durch die Ergänzung des Begründungstextes.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb des Vorranggebiets für Luftreinhaltung, welches entsprechend Flächennutzungsplan vorwiegend für den Innenstadtbereich ausgewiesen ist. Das städtebauliche Erfordernis für Regelungen zur Schutzbedürftigkeit vor Luftschadstoffimmissionen liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in den angrenzenden Bereichen nicht vor, denn die geplante Nutzungsart sieht eine Fortsetzung der bereits angrenzenden siedlungsgebietstypischen Wohnnutzung mit einer Beschränkung der zulässigen Baukörperhöhe auf zwei Geschosse vor. Dementsprechend sind keine Vorhaben zu erwarten, die Emissionen erzeugen, die sich lufthygienisch negativ auf das Stadtgebiet auswirken.

In den Begründungstext wurde aufgenommen, dass im Rahmen von Baumaßnahmen ohnehin der Nachweis der Nutzung eines Anteils erneuerbarer Energien zu erbringen ist und unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 bei Gebäuden ein geringer Einsatz an Primärenergie bei der Energieversorgung innerhalb des Bebauungsgebietes sicherzustellen ist. Als Festsetzung wird dieser Belang nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da hieraus keine städtebaulichen Maßnahmen resultieren.

Die Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit von zusätzlichen Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz in den Bebauungsplan war Gegenstand der Abwägung. Neben dem Aspekt der Umsetzung des erforderlichen Schallschutzes sind in der städtebaulichen Planung alle öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen.

Durch das bereits im Bestand vorhandene Verkehrsaufkommen werden entlang der Ridbacher Straße die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Die vergleichsweise hohe Lärmbelastung in der Nacht (bis zu 59 dB) im Kreuzungsbereich der Ridbacher Straße/Wernerstraße ist entsprechend der Ausführungen der gutachterlichen Stellungnahme auf die Busfahrten in diesem Bereich zurückzuführen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine wesentliche Änderung der Verkehrslärmsituation insgesamt nicht zu erwarten, die Einflussnahme auf den vorhandenen Busverkehr ist mit dem Bebauungsplan nicht

möglich, zumal der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Sinne des Klimaschutzes und unter Berücksichtigung des demografischen Wandels eine hohe Bedeutung zukommt. Die anliegenden Beurteilungspegel erreichen zudem nicht einen Wert von 70dB, der als Schwellenwert für eine mögliche Gesundheitsgefährdung herangezogen werden könnte.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine zügige Entwicklung von Wohnbauflächen, insbesondere auch von besonderen Wohnformen, am Standort des ehemaligen Wernerbades planungsrechtlich zu sichern. Durch die geplanten Festsetzungen ist zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung die Möglichkeit der Fortsetzung des vorhandenen städtebaulichen Charakters einer beidseitigen Bebauung entlang der Ridbacher Straße unter Berücksichtigung des ortstypischen Vorgartenbereiches beabsichtigt. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan lassen die Nutzung der gesamten Grundstückstiefe für eine Gebäudeeinordnung zu. Durch die formulierte Baugrenze soll jedoch eine straßenbegleitende Bebauung, die entlang dieser übergeordneten Straße bereits städtebaulich prägend ist, nicht ausgeschlossen werden.

Durch den Bebauungsplan sollen die im Rahmen der Vorhabenplanung möglichen Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z.B. Grundrissgestaltung, Vorbauten) zur Reduzierung der vorhandenen Lärmeinwirkungen entlang der Ridbacher Straße nicht durch zusätzliche Festsetzungen eingeschränkt werden. In Bezug auf die Prüfung erforderlicher passiver Lärmschutzmaßnahmen wird somit der Anregung der Aufnahme einer zusätzlichen textlichen Festsetzung zur Ausrichtung von Aufenthaltsräumen hier nicht gefolgt.

Entsprechend Aussage des vorliegenden Gutachtens werden die Werte des Lärmpegelbereichs IV nur teilweise entlang der Ribacher Straße im Straßenrandbereich erreicht. Durch die Festsetzung einer Baugrenze und den Ausschluss von Nebenanlagen entlang der Ridbacher Straße in einem Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist in diesem Bereich die Bebauung ohnehin ausgeschlossen. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird sichergestellt, dass bei einer Neubebauung entlang der Baugrenze zur Ridbacher Straße die Anforderungen für Außenbauteile des zugeordneten Lärmpegelbereiches III (DIN 4109, Tabelle 8) eingehalten werden. Damit sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung in ausreichendem Umfang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vorhabenplanung zur Umsetzung gesunder Wohnbedingungen gesichert. Die Textliche Festsetzung Nr. 4 gewährleistet die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen des Lärmpegelbereiches III unabhängig davon, ob die prognostizierten Geräuschimmissionspegel diesem entsprechen oder an den quellenabgewandten Seiten der Baukörper geringer ausfallen. Eine Änderung bzw. Spezifizierung der textlichen Festsetzung Nr. 4 in Bezug auf die Erhöhung der schalltechnischen Anforderungen an das Luftschalldämmmaß des Lärmpegelbereiches IV ist somit nicht erforderlich. Die Lärmproblematik ist ggf. im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der privaten Belange der Grundstücksnutzung im Bebauungsplan zu prüfen.

Aus den nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen wird von einer Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan abgesehen:

- Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen.

- Die zukünftige bauliche Nutzung nimmt Bezug auf die bereits im Bestand vorhandene städtebauliche Entwicklung.
- Aktive Maßnahmen, wie eine Schallschutzwand oder Schallschutzwall, entlang der Ridbacher Straße würden auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur entlang dieses Straßenraumes einen Einschnitt in der städtebaulichen Wirkung des offenen Siedlungscharakters zur Folge haben.

Stellungnahme der „Bürgerbewegung Wernerbad“

Parallel zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ging zum Bebauungsplan 10-63 eine Stellungnahme der „Bürgerbewegung Wernerbad“ im Stadtentwicklungsamt ein.

Bezug nehmend auf die Inhalte zum Planungsschritt TÖB gem. § 4 (2) BauGB wurden darin im Wesentlichen Aspekte dargelegt, die bereits Gegenstand der Abwägung des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB waren.

1. Art der baulichen Nutzung/Lärm

- *Geäußert wurde die befürchtete Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anlieger durch Lärmemission, die sowohl durch die dementen Personen als auch durch das erzeugte Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit dieser Nutzung erwartet werden. Es wurde gefordert, die in der Begründung dargelegte Einschätzung der Lärmbeeinträchtigungen infolge der Tennisplatznutzung gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung zu revidieren, da diese nur zeitlich begrenzt auftritt.*

Das Planungsziel wird unter Berücksichtigung des öffentlichen sozialen Belangs aufrecht erhalten, der im vorhandenen Bedarf von Wohneinrichtungen für besondere Wohnformen innerhalb des Siedlungsgebietes nach wie vor besteht und die Versorgung der Einwohner/-innen innerhalb des gewohnten Kiezes ermöglicht. Unzumutbare Belästigungen sind im Zusammenhang mit einer Grundstücksnutzung durch eine solche Wohneinrichtung auch unter Verwendung der im Gutachten getroffenen Aussagen nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein planungsrechtlicher Rahmen festgesetzt, der zur Umsetzung funktioneller Anforderungen eines Nutzungskonzeptes ausreichend Freiheit für die architektonische Gestaltung ermöglicht und Bauformen zulässt, die sich auch nachbarschützend auswirken können, z.B. durch die Anordnung von Innenhöfen.

- *Der Übernahme gutachterlicher Aussagen zur Beurteilung der Einflüsse des lokal ansteigenden Verkehrsaufkommens in die Begründung wurde gemäß Stellungnahme widersprochen in Bezug auf:*
 - *3-Schichtbetrieb,*
 - *Parkplatzsuche,*
 - *Überfüllung bereits ausgelasteter Anliegerstraßen und*
 - *zunehmendes Aufkommen von Krankenfahrzeugen mit Sondersignalen.*

Entsprechend Aussage des Gutachtens, welches im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde, führt der vorhabenbedingte Verkehr im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsart zu keiner wesentlichen Änderung der Verkehrsgeräuschsituation an den Zufahrtstraßen (Ridbacher Straße/Wernerstraße) im Vergleich zu den bereits im Bestand vorhandenen Emissionspegeln. Auch wenn sich das gegenwärtige Verkehrsaufkommen resultierend aus der zukünftigen Bebauung erhöhen wird, sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch die geplante wohngebietstypische Nutzung und die gute Anbindung an öffentliche Straßen nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Umsetzung der Empfehlung der IHK, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens die Einordnung einer ausreichenden Parkplatzanzahl anregte, was geeignet ist, Suchverkehre insbesondere von Besuchern/-innen zu minimieren.

2. Bedarf

Grundsätzlich wurde in der Stellungnahme ein bestehender Bedarf einer Pflegeeinrichtung an diesem Standort in Frage gestellt, da unter Bezugnahme auf Presseveröffentlichungen eine Umsetzung des sozialen Zieles der Pflegeabsicherung einer alternden Bevölkerung und deren Finanzierbarkeit durch die Errichtung weiterer Pflegeheime nicht zu erreichen sei. Ambulanten Strukturen soll der Vorrang eingeräumt werden, da ansonsten bei zukünftig möglichen Heilungsmethoden mit Medikamenten für Demenzerkrankungen ein Überangebot befürchtet wird.

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-63 wird für einen Teilbereich des ehemaligen Wernerbades die gem. § 4 BauNVO allgemein zulässige Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen beschränkt. Damit ist sichergestellt, dass unter dem Aspekt der jeweiligen Pflegebedürftigkeit auf dieser Fläche unterschiedliche Formen zur Umsetzung der Wohnfunktion zulässig sind (z.B. Betreutes Wohnen, Wohneinrichtungen für Menschen mit Demenz oder auch für Menschen mit Behinderungen). Der Bedarf für diese besonderen Wohnformen resultiert insbesondere aus der Altersstruktur der Bevölkerung des Bezirkes und dem bestehenden Wunsch nach einem Verbleiben im Kiez. Die Festsetzung einer solchen Nutzungsart innerhalb des Siedlungsgebietes ermöglicht eine Inanspruchnahme von Pflegeangeboten innerhalb vertrauter Siedlungsstrukturen des Wohnkieses. Ein Überangebot an derartigen Wohneinrichtungen ist entsprechend der derzeitigen Situation auch unter Berücksichtigung zukünftiger Heilungsmethoden nicht zu erwarten.

3. Maß der baulichen Nutzung

In der Stellungnahme wurde die Festsetzung der Nutzungsmaße für die Fläche WA2 (GRZ 0,4, GFZ 0,6) als Widerspruch zum Siedlungscharakter in Kaulsdorf und einen Verstoß gegen das üblich geltende Baurecht dargestellt. Die geplante Bebauung wirke erdrückend und sei in dieser Hinsicht gesetzeswidrig. Der (Wohn-) Wert der Nachbargrundstücke werde durch diese Bebauung beschädigt, indem Privatsphäre und Lichtverhältnisse inakzeptabel beeinträchtigt würden.

Entsprechend geltendem Planungsrecht ist die Fläche des Wernerbades bereits Bauland gemäß § 34 BauGB. Die Bebauungsdichte der vorhandenen näheren

Umgebung bildet den Rahmen der Zulässigkeit für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Im Rahmen von Bebauungsplänen kann jedoch unter Würdigung aller abwägungserheblichen Belange aus städtebaulichen Gründen von der im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gegebenen Situation abgewichen werden, soweit hierfür ein städtebauliches Erfordernis besteht. Ein solches Erfordernis besteht vorliegend, vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in dem Bedarf, sozialräumlich eingebundene Flächen für bestimmte Personengruppen (z.B. Pflegebedürftige, Demenzkranke) zu sichern. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO. Die im Zusammenhang mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen stellen keinen Verstoß gegen das geltende Baurecht dar. Die für die Fläche WA2 im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsmaße berücksichtigen die Funktionalität von Vorhaben der geplanten Nutzungsart von Wohnanlagen für pflegebedürftige Personen. Insgesamt beschränkt sich die Anhebung der Nutzungsdichte auf weniger als die Hälfte der Blockfläche. Durch das Planungsziel der Freihaltung von Flächen um den Wernersee von Bebauung wird ein wesentliches städtebauliches Kriterium des durchgrünten Gebietscharakters des Siedlungsgebietes planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen haben keine erdrückende Wirkung und überschreiten nicht den gesetzlichen Rahmen der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete.

Eine Wertminderung von bereits zum Wohnen genutzten Grundstücken im Planungsgebiet ist zum gegenwärtigen Stand des Bebauungsplanes auszuschließen, da durch das Planungsziel ein Eingriff in die bisher zulässige und ausgeübte Wohnnutzung gem. § 42 BauGB ausgeschlossen wird. Unzumutbare Belästigungen und Störungen können auch hinsichtlich der unabhängig vom Bebauungsplan geltenden gesetzlichen Bestimmungen beispielsweise aufgrund der Bauordnung (Einhaltung der Abstandsflächen) sowie nach § 15 BauNVO (Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen) ausgeschlossen werden.

4. Auswirkungen auf die Umwelt Artenschutz

Erneut wurden in der Stellungnahme die Ausführungen zu Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Begründungstext, die auf der Basis von fachlichen Gutachten und Aussagen der bezirklichen Fachabteilung getroffen wurden, angezweifelt. Auf Beobachtungen und Bilddokumentationen mit über 45 Vogelarten wurde hingewiesen. Es erfolgte der Hinweis, dass der streng geschützte Mittelspecht oder z.B. der Graureiher (abstandssensibel), geschützte Amphibien und diverse Säugetierarten vom Gutachten nicht erfasst werden.

Das Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine anerkannte sachverständige Gutachterin erstellt. Der Untersuchungszeitraum erstreckte sich von August 2011 bis Anfang Mai 2012. Bereits mit Auswertung der Stellungnahme im Rahmen § 3 (1) BauGB erfolgte auf Grund vorgebrachter Hinweise gleichen Inhalts die Prüfung eines weiteren Untersuchungsbedarfes. Nach

nochmaliger Prüfung gibt die Stellungnahme keinen Anlass für weitere oder nochmalige Untersuchungen im Planungsgebiet. Auch wenn von einer dauerhaften Sicherung des Planungsgebietes als Lebensraum für alle vorgefundenen Arten bei Umsetzung des Planungszieles nicht ausgegangen werden kann, so sind jedoch auch unter Berücksichtigung des angrenzenden Siedlungsgebietes die Voraussetzungen für den Erhalt der jeweiligen Population durch die Planungsziele nicht gefährdet. Die Zugriffs- und Störverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Dies trifft für alle europäischen Vögel zu, die als besonders geschützte Arten diesen Verboten unterliegen. Durch eine Bauzeitenregelung kann die Beschädigung oder Zerstörung von besetzten Nestern und Eiern oder Tötungen von Individuen vermieden werden. In Bezug auf den Schutz des Lebensraumes von vorkommenden Amphibien wird durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere die Voraussetzung für den Erhalt des Schilfgürtels am Wernersee planungsrechtlich gesichert.

Baumschutz

Eine Stellungnahme geht davon aus, dass mindestens 50 große, wertvolle im Baumschutz befindliche Bäume für das Vorhaben und die Verbreiterung der Ernst-Haeckel-Straße gefällt werden müssen. Die Umgehung des Baumschutzgesetzes sei ein nicht akzeptabler Rechtsverstoß. Bebauung, Baumfällungen und Durchführung von Maßnahmen der Renaturierung der Uferzone des Wernersees führen zur Zerstörung eines wertvollen Biotopes, welches sich durch 11-jähriges Brachliegen der Flächen entwickelte (Artenreichtum an Fauna und Flora).

Zur Umsetzung des hier beabsichtigten Planungszieles ist die Fällung von Bäumen, auch solchen, die unter die Baumschutzverordnung fallen, erforderlich. Grundsätzlich gelten bei der Umsetzung einzelner Bauvorhaben innerhalb des Planungsgebietes unabhängig von den zu treffenden Festsetzungen im Bebauungsplan bestehende rechtliche Regelungen, wie die Baumschutzverordnung. Die Durchsetzung der Bestimmungen der Baumschutzverordnung erfolgt auf der Ebene der Vorhabengenehmigung.

Der vorhandene Baumbestand nördlich des Wernersees zwischen Schilfgürtel und Robert-Koch-Straße stellt im Vergleich zu den als bebaubar ausgewiesenen Flächen des Plangebietes ein besonders schützenswertes Potenzial dar. Diese Bäume sind auf Grund ihres jungen Alters und ihrer Struktur geeignet, auch langfristig bei entsprechendem Schutz Bestand zu haben. Besonders wertvoll ist ihre prägende Kronenausbildung. Durch die Freihaltung von Flächen von Bebauung um den Wernersee wird auch die Funktion dieser Fläche als wichtiger Bestandteil des Biotopverbundes Schleipfuhl, Kreppfuhl, Lupinenfeld und Rohrpfuhl Mahlsdorf erhalten.

Zur Versorgung der Berliner Bevölkerung mit Trinkwasser müssen die Berliner Wasserbetriebe über das Wasserwerk Kaulsdorf auch aus dem Wernersee Grundwasser entnehmen. Die hierfür durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt erteilte Bewilligung ist an die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gebunden zur Kompensation des Naturhaushaltes und zum Schutz von Natur und Landschaft. Die Maßnahme zur „Renaturierung des ehemaligen Wernerbades“ dient dem Ausgleich von Verschlechterungen des

Erhaltungszustandes der lokalen Population der Wechselkröten und des Moorfrosches an den Kaulsdorfer Seen sowie der erheblichen Beeinträchtigung des Abtragungsgewässers Habermannsee durch Sinken des Wasserspiegels. Die Maßnahme dient dem Ziel der Sicherung der Lebensstätten- und Biotopfunktion und beinhaltet hauptsächlich die Entfernung der betonierten Uferbefestigung und die Herstellung von Flachwasserzonen.

Eine Wiedernutzung und Bebauung der übrigen Grundstücksflächen des Plangebietes, die nunmehr seit 11 Jahren brachliegen, ist bereits nach geltendem Planungsrecht möglich. Durch das Bebauungsplanverfahren erfolgt die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Es gibt keinen Hinweis der zuständigen Fachabteilung, dass es sich hierbei um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt.

5. Regenwasserbewirtschaftung

Die in der Begründung zum Bebauungsplan getroffenen Aussagen „Der eigentliche Wernergraben verläuft nicht durch die Fläche des Planungsgebietes. Der Wernersee wird durch Grund- und Regenwasser gespeist“ werden in der Stellungnahme als falsch bezeichnet. Ein Widerspruch zu amtlichen Gewässerkarten und den Erfahrungen der Anlieger wurde angeführt. Der Wasserzufluss zum Wernersee erfolge über den nördlich gelegenen Wernergraben, der bis zur Slabystraße oberirdisch und danach unterirdisch in Richtung Wernersee fließe.

Die im Begründungstext getroffene Aussage basiert auf Aussagen des zuständigen Fachamtes. Bereits in Auswertung des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Aufnahme eines Hinweises zum Vorkommen von Schichtenwasser auf den Bebauungsplan. Der eigentliche Wernergraben hat im Bereich der Straße Am Lupinenfeld seine Quelle und fließt abwechselnd offen und verrohrt in südöstlicher Richtung z.B. am Kunsthaus Flora und südlich der Straußstraße dem Land Brandenburg zu, um nordöstlich von Waldesruh ins Neuenhagener Mühlenfließ (Erpe) zu münden. Das in der Stellungnahme der Bürger dargestellte Zulaufschema zum Wernersee stellt nicht den Verlauf des Wernergrabens dar. Eine hydrologische Besonderheit macht es möglich, dass im Westen des Lupinenfeldes durch die Wasserscheide ein Rinnsal auch nach Süden abfließt und verrohrt, vermutlich mit Drainagewasser angereichert, den Wernersee erreicht.

Städtebauliche Festsetzungen im Bebauungsplan resultieren aus diesem Sachverhalt nicht.

Private Belange des Vorhabenträgers

Im Fachbereich Stadtplanung erfolgte während des Zeitraumes der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Vorstellung eines Projektentwurfes für die Umsetzung eines Vorhabens am Standort des ehemaligen Wernerbades durch das Planungsbüro Feddersen und einen potenziellen Vorhabenträger. Die vorgestellte Planung sieht neben einer Wohneinrichtung für pflegebedürftige Personen die Unterbringung einer Kita vor. Das im Entwurf zur TÖB dargestellte Maß der

baulichen Nutzung wird durch die vorgestellte Projektplanung überschritten. Vorgesehen ist neben dem Bereich der Ridbacher Straße eine Einordnung von Stellplätzen im Bereich Robert-Koch Straße (z.B. nur für Heimbewohner oder Angestellte), um den Suchverkehr zu minimieren.

Die Möglichkeit der Einordnung einer Kita steht nicht im Widerspruch zu der geplanten Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das vorgestellte Konzept, Stand: 17.06.2014, überschreitet unter Zugrundelegung der ca. 12.204 m² Baufläche das gem. Bebauungsplanentwurf zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4, GFZ 0,6).

Eine Erhöhung der Nutzungsmaße im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des vorgebrachten privaten Belangs zur Umsetzung des Konzeptes wird im weiteren Verfahren nicht erfolgen, da dies dem städtebaulichen Erfordernis der Sicherung der städtebaulichen Ordnung nicht entsprechen würde. Unter dem Aspekt der Funktionalität wurde bereits im Entwurf zum Bebauungsplan im Zusammenhang mit der festzusetzenden Nutzungsart zur Umsetzung von Wohnkonzepten für pflegebedürftige Personen ein erhöhtes Nutzungsmaß bei der Planung berücksichtigt.

Ein überarbeitetes Entwurfskonzept des Planungsbüros Feddersen, Stand 20.10.2014, stimmt mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte keine Änderung des Planungsziels.

Zur Erhöhung der Rechtssicherheit erfolgte die Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 wie folgt:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die allgemein zulässige Errichtung von Wohngebäuden auf Wohngebäude für pflegebedürftige Personen beschränkt.

Auf der Grundlage der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie nach Abwägung weiterer im Zeitraum vorgetragener Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet und der Begründungstext ergänzt. Neben den Ausführungen zu o.g. Schwerpunkten wurden Ergänzungen zur Bewältigung der Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet, zur Beachtung von Richtlinien im Zusammenhang mit vorhandenen Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH und Anlagen sowie einer Hochdruck- Erdgasleitung mit einem Betriebsdruck >4 bar vorgenommen.

Im Bereich Robert-Koch-Straße erfolgte unter Berücksichtigung des vorliegenden Konzeptentwurfes ein Zurücksetzen der geplanten Baugrenze. Damit wird die Konzentrierung der vorhabenbedingten Baumasse ermöglicht und die Voraussetzung für eine Einordnung von Stellplätzen nach Prüfung der Erforderlichkeit nachbarschutzrechtlicher Maßnahmen geschaffen.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Äußerungen führte nicht zu wesentlichen Änderungen der Planungsziele des Bebauungsplanes 10-63 und wurde am 3.03.2015 vom Bezirksamt mit BA-Beschluss Nr. 891/IV beschlossen. Die BVV hat die Vorlage zur Kenntnis genommen.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283)

Auslegungsvermerk

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan 10-63 vom 10. August 2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2015 bis einschließlich 2.10.2015 öffentlich ausgelegen.

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung,
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

.....
Fachbereichsleiterin Stadtplanung