

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.02.2023

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-80 „Parlerstraße“, neues Planungsziel der Anbindung an den Hultschiner Damm und Teilung in die Bebauungsplanverfahren 10-80a und 10-80b

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10.01.2023 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0312/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Gordon Lemm
Bezirksbürgermeister

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung,
Umwelt- und Naturschutz, Straßen und
Grünflächen

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0312/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-80 „Parlerstraße“ und Teilung in die Bebauungsplanverfahren 10-80a und 10-80b

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlusstwurf:

Das Bezirksamt beschließt:

1. der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und

2. der Teilung in die Bebauungsplanverfahren 10-80a und 10-80b zuzustimmen. Die Abteilung für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

s. Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 3 Satz 1, 7; 2 Abs. 3 sowie 4 Abs. 2 BauGB, § 6 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB, §§ 15 sowie § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

s. Anlage 1 Punkt 4

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

Für Familien im Siedlungsgebiet Mahlsdorf-Süd sollen mit dem Bürgerhaus und den dann dort vorgehaltenen Angeboten Bibliothek, Jugendfreizeiteinrichtung und Stadtteilzentrum lang ersehnte Infrastruktureinrichtungen gesichert werden. Hierzu zählt auch der Spielplatz. Für die Anwohnenden sollen durch Festsetzung von Grünstrukturen und die Reduktion der Bauhöhen eine angemessenere Bebauung und Verträglichkeit gesichert werden.

Juliane Witt

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlagen

D. Begründung:

1. Wesentliche Planungsziele

Der Bebauungsplan 10-80 verfolgt innerhalb des kleinteilig bebauten und landschaftlich geprägten Siedlungsgebietes von Mahlsdorf das Ziel, eine ehemals landwirtschaftlich genutzte und derzeit brach liegende Fläche am Elsensee in ein landschaftlich geprägtes Wohngebiet mit einem differenzierten Wohnungsangebot, einschließlich Erschließung und Grünflächen zu entwickeln bzw. planungsrechtlich zu sichern.

Ausgehend von der vorhandenen stadträumlichen Gliederung des Siedlungsgebietes soll der Bebauungsplan eine harmonisch in den gewachsenen Siedlungsraum eingefügte Bebauung gewährleisten und ortstypische Grünstrukturen insbesondere im Übergang zum Elsensee sichern. Der Bebauungsplanentwurf sieht überwiegend allgemeine Wohngebiete einschließlich öffentlicher und privater Erschließungsflächen vor. Westlich der Parlerstraße sind maximal zwei Geschosse bzw. an der Grünfläche zum Elsensee ein Geschoss für die Bebauung vorgesehen. Östlich der Parlerstraße schließt sich bis hin zum Hultschiner Damm eine Bebauung mit maximal drei Geschossen an, welche auch möglichst effektive schalltechnische Barrieren zu den Emissionen der Straße ausbilden soll. Diese städtebauliche Höhenstaffelung wird durch angepasste Nutzungsmaße, die die verfolgte städtebauliche Strukturierung des neuen Wohngebietes umsetzen, ergänzt. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und südlich angrenzend eine Gemeinbedarfsfläche eingeordnet. Für die geplante Gemeinbedarfsfläche sieht der Bebauungsplan gemäß dem Beschluss der BVV (Drucksache Nr. 2055/VIII) die Erweiterung der Zweckbestimmung mit der Festsetzung als „Bürgerhaus“ vor, um neben Bibliothek, Jugendfreizeiteinrichtung und Stadtteilzentrum weitere Nutzungen zu ermöglichen. Im Übergang von den Bauflächen sind zum sensiblen Elsensee eine naturnahe öffentliche Grünfläche und eine Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz vorgesehen. Im Einzelnen wird auf die Planzeichnung Anlage 2 verwiesen.

2. Schwerpunkte der Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Möglichkeit informiert, nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 4 BauGB eine Stellungnahme zu dem mit Umweltbericht durchgeführten Bebauungsplanverfahren abzugeben. Zusätzlich erfolgte die Information der betroffenen bezirklichen Fachämter. Aus dem Fachbereich Umwelt ging eine Stellungnahme bezüglich des Immissionsschutzes (Geräusche, Verkehr, Geruch, Licht, Staub) und des Bodenschutzes/Altlasten ein, die keine neuen Erkenntnisse beinhaltet oder Anlass für weitere Untersuchungen gibt. Ein Hinweis erfolgte bezüglich der in der Großmannstraße ggf. vorgesehene Beleuchtungsanlage. Sie sollte so beschaffen sein, dass Belästigungen und Gefährdungen der geplanten naturnahen Grünfläche und der dort existierenden Fauna minimal gehalten werden. Die Beleuchtung wie auch die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche sind nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan. Bei der Projektplanung sollte dies Berücksichtigung finden, weshalb ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen wird.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag sind dem Punkt 5 zu entnehmen. Die Äußerungen und darüber hinaus vorliegende neue Erkenntnisse führen im Wesentlichen zur Überprüfung hinsichtlich der/des:

- Erschließung;
- Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung - städtebaulicher Vertrag;
- Niederschlagswasserbewirtschaftung;
- Aktualisierung von Gutachten.

Erschließung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche, die zu Bauland entwickelt werden soll. Die Erschließung des Plangebietes ist zurzeit nicht ausreichend gegeben. Der Bebauungsplan sichert entsprechend der geplanten Baulandentwicklung Straßenverkehrsflächen, die eine für die mögliche Bebauung geeignete innere Erschließung vorhalten. Die äußere Anbindung des neuen Baugebietes an den Hultschiner Damm ist gemäß Bebauungsplanentwurf zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB über die umliegenden Erschließungsstraßen vorgesehen. Die dieser Erschließungskonzeption zugrundeliegenden verkehrlichen Untersuchungen aus 2016/2019 berücksichtigten auch die Schließung der Rosa-Valetti-Straße für den Kraftfahrzeug(Kfz)-Verkehr im Zusammenhang mit der Umsetzung der sog. Verkehrslösung Mahlsdorf.

Das Verkehrsgutachten von 2016 untersuchte in diesem Zusammenhang einen vollständigen Knoten der Rosa-Valetti-Straße mit dem Hultschiner Damm und der Rahnsdorfer Straße. Ein vierarmiger Knotenpunkt Rahnsdorfer Straße/Hultschiner Damm/Rosa-Valetti-Straße wäre mit dem Ansatz der Verkehrsprognosezahlen von 2025 nicht leistungsfähig. Die verkehrlich untersuchte alternative Anbindung der Rosa-Valetti-Straße an die Elsenstraße wurde auf Grund naturschutzfachlicher Eingriffe in den Elensee sowie dessen Funktion für die Regenentwässerung nicht weiterverfolgt.

Die zwischenzeitlich im Rahmen des Bebauungsplanes mit den zuständigen Fachbereichen geprüften Erschließungsvarianten, wie die Anbindung über den Kethelitzweg oder die Straße Am Barnim wären nur mit einem umfänglichen Ausbau und unter Inanspruchnahme von Kleingartenflächen oder privaten Grundstücken teilweise mit Gebäuderückbau umsetzbar. Für beide Varianten ist ein sehr hoher zeitlicher und planerischer Aufwand wegen der nötigen Inanspruchnahme abzusehen. Mit der Schließung der Rosa-Valetti-Straße für den Kfz-Verkehr sind zusätzliche Verkehre und Belastungen der Bestandswohngebiete zu erwarten. Somit drängte sich die nochmalige Prüfung der äußeren Anbindung des Plangebietes im Süden auf.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit das Plangebiet indirekt über die Goldregenstraße oder direkt an den Hultschiner Damm mit Lichtsignalanlage (LSA) anzubinden. Für die **Goldregenstraße** ist eine **höhere Verkehrsbelastung** zu erwarten, so dass ein **Ausbau** innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsfläche erforderlich wird, in den die sichere Querung z.B. als Schulweg einzustellen ist.

Für die direkte **Anbindung** des Plangebietes an den Hultschiner Damm erfolgte auf Grund des erklärten gesamtstädtischen Belangs (§ 7 AGBauGB) eine nochmalige Beteiligung der für die

Straße II. Ordnung zuständigen Senatsverwaltung. Daraus ergeben sich folgende Forderungen und **Auswirkungen**:

- Nachweis einer leistungsfähigen und verkehrssicheren Straßenanbindung (LSA) und Minimierung der Einschränkungen für den Straßenbahnbetrieb für die Gesamtstrecke zwischen Endstelle Mahlsdorf und Bahnhof Mahlsdorf für zwei Planungsszenarien (im Bestand sowie im Kontext mit der Verkehrslösung Mahlsdorf).
- Nachweis der Flächenvorsorge für den Hultschiner Damm einschließlich Rad- und Gehwegführung gemäß den Regelungen der neuen AV Geh- und Radwege gemäß § 7 Berliner Straßengesetz (BerlStrG) und Berliner Mobilitätsgesetz (MobG BE).
- Berücksichtigung und Bewältigung des Verkehrslärms, der durch eine Öffnung der bisher geplanten Baugrenzen in das neue Wohngebiet dringt, aber auch mit der Herstellung einer signaltechnisch zu sichernden Wohngebietsanbindung Auswirkungen auf das östlich gelegene Siedlungsgebiet hätte. Dies gilt auch für zusätzlich zum Bestand erforderliche Flächen.
- Straßenbaulicher Entwurf einschließlich Regenentwässerungskonzept zur Flächenbestimmung und Nachweis des Planungsrechtes oder einer Absehensentscheidung nach Personenbeförderungsgesetz und BerlStrG (Plangenehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren wäre bei einer wesentlichen Änderung der Straßen- bzw. der Straßenbahnanlage notwendig).
- Klärung und Sicherung der Finanzierung eines solchen Wohngebietsanschlusses als Folge des Bebauungsplanverfahrens und zur Sicherung der direkten Erschließung für das Plangebiet.

Bisher verfügt der Hultschiner Damm über keine dem Stand der Vorschriften entsprechende Verkehrs- und Regenentwässerungsanlagen. Insbesondere bzgl. der Anforderungen an Fuß- und Radverkehr sind die Anlagen nicht ausreichend dimensioniert und es fehlen sichere Querungen. Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf wäre hier bei einer Änderung einer bestehenden Straße II. Ordnung gemäß BerlStrG Vorhabenträger der Straßenbaumaßnahme und hätte ein Planfeststellungsverfahren dann gemäß dem Verursacherprinzip auch durchzuführen. Möglicherweise könnte auch das Bebauungsplanverfahren als planfeststellungsersetzend durchgeführt werden. Der Prozess der Planung und Aufnahme in die Investitionsplanung benötigt Zeit und personelle Ressourcen des Bezirksamtes, so dass eine zügige Umsetzung des Wohnungsbaustandortes dann in Frage stehen würde. Eine verkehrliche Begründung für die Notwendigkeit eines direkten Anschlusses an den Hultschiner Damm gibt es gemäß den vorliegenden Gutachten auch unter Berücksichtigung der erneuten Stellungnahme der Senatsverwaltung nicht.

Der für den Verkehr zuständige Ausschuss der BVV hat am 14.06.2022 die Drucksache Nr. 0508/IX, die eine zusätzliche eigenständige Erschließung des Bebauungsplangebietes 10-80 an den Hultschiner Damm zum Gegenstand hat, mehrheitlich abgelehnt. Der äußeren Erschließung des Plangebietes ohne direkter Anbindung an den Hultschiner Damm soll für die Entwicklung des Wohnungsbaustandortes und unter Abwägung aller Belange und Berücksichtigung der genannten Auswirkungen der Vorrang eingeräumt werden. Dies zieht eine höhere verkehrliche Belastung der Bestandswohngebiete durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten ca. 200 WE nach sich. Der

konkrete Ausbau/die Ertüchtigung der Straßen ist noch nicht abschließend geklärt, weil weitergehende Untersuchungen (siehe Punkt Aktualisierung Gutachten) auf Grundlage der Projektentwicklung erforderlich sind.

Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung - städtebaulicher Vertrag

Von der Wohnungsbauleitstelle des Senats erfolgten zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung Hinweise und Forderungen. Voranzustellen ist, dass das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Berliner Modell) ein transparentes und standardisiertes Instrument darstellt, um Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer in angemessener Weise an den durch ihr Vorhaben ausgelösten, allgemeinen Folgekosten für soziale und technische Infrastruktureinrichtungen zu beteiligen und gleichzeitig zur Schaffung eines Anteils an preiswertem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu verpflichten. Die Voraussetzung für die Anwendung des Berliner Modells, die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens mit Wohnnutzung, ist hier zurzeit gegeben. Im Rahmen des weiteren Verfahrens sind die Voraussetzungen nochmals zu prüfen.

Die Inhalte des städtebaulichen Vertrages sowie Berechnungen oder Zwischenergebnisse aus Vertragsverhandlungen liegen noch nicht vor und konnten noch nicht in der Begründung dargestellt werden. Grund hierfür sind die Eigentumsverhältnisse und der Zuschnitt der Grundstücke. Die Flurstücke sind nicht in der Hand eines Eigentümers/einer Eigentümerin vereint. Eine unabhängige Entwicklung der Flurstücke ist durch deren Zuschnitte unmöglich, weil diese auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung der heutigen Brachfläche beruhen. Ohne den Zusammenschluss (ARGE) möglichst aller an der Entwicklung interessierten Eigentümerinnen und Eigentümer und der Bodenneuordnung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht möglich. Ein Zusammenschluss ist bisher nicht erfolgt und Vertragsverhandlungen sind noch nicht aufgenommen.

Die notwendigen Berechnungen auf der Grundlage des Berliner Modells liegen ebenfalls noch nicht vor. An Hand des dafür von Berlin bereitgestellten Berechnungstools sind durch ein geeignetes Büro im Auftrag der ARGE die Berechnungen vorzunehmen. Die Ergebnisse der Berechnungen fließen in den anschließend zwischen Bezirk und ARGE abzuschließenden städtebaulichen Vertrag ein. Die Erforderlichkeit der Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur ist zwingend durch eine vom Fachamt bestätigte und für einen Dritten nachvollziehbare Bedarfsermittlung nachzuweisen. Der Vertrag ist vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB der zuständigen Senatsverwaltung zur Prüfung vorzulegen. Die Kernelemente des Berliner Modells sind in der Begründung zum Bebauungsplan mit den gültigen Leitlinien aktualisiert darzulegen und die Inhalte des städtebaulichen Vertrages für die öffentliche Auslegung zu ergänzen.

Der aus dem Projekt resultierende Bedarf der grünen und sozialen Infrastruktur, insbesondere Kita- und Grundschulplätze, ist in den Begründungstext, unabhängig von den Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag, aufzunehmen.

Mittels textlicher Festsetzung 1 sind einzelne Flächen definiert, auf denen Wohngebäude zur Schaffung eines Anteils an preiswertem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu errichten sind. Für die Berechnung des Anteils von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum sowie der dadurch ausgelösten Folgebedarfe ist eine Festsetzung zur Anrechnung der

Geschossfläche Wohnen in Nicht-Vollgeschossen, wie z.B. Staffelgeschossen, aufzunehmen. Die Flächenbilanzen sind zu aktualisieren.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der Bebauungsplan 10-80 basiert auf einem städtebaulichen Konzept, dem weder ein Vorhaben noch ein Projekt zu Grunde liegt. Durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung lässt sich eine Entwicklung in Übereinstimmung mit den Planungszielen nur über eine Bodenneuordnung erreichen. Deshalb konnte auf der Stufe des hier vorliegenden Angebots-Bebauungsplans für die Bewältigung der gesicherten Regenwasserbewirtschaftung auch nur eine prognostische Beurteilung unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze und weitergehender Vorgaben erfolgen.

Die Regenwasserbewirtschaftung unterliegt unabhängig vom Bebauungsplan folgenden gesetzlichen Anforderungen. Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) ist für die Niederschlagswasserbewirtschaftung - in Abhängigkeit der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers und soweit sonstige Belange nicht entgegenstehen - eine Versickerung über die belebte Bodenschicht anzustreben. Das Regenwasser darf auch nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 WSGVO über die belebte Bodenschicht versickern, weil ein Altlastenverdacht für die Fläche nicht vorliegt. Die Versickerungsanlagen in der Wasserschutzzone bzw. mittelbare Einleitungen in ein Gewässer sind genehmigungspflichtig, so dass die zuständige Behörde hierüber Einfluss nehmen kann. Darüber hinaus ist nach § 57 WHG eine Erlaubnis für das Einleiten in Gewässer nur zu erteilen, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers (hierzu zählt auch Regen-/Niederschlagswasser) so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist.

Neben der Vermeidung einer starken Überbauung oder Versiegelung ist planerische Vorsorge durch die Bereithaltung von Grünflächen insbesondere im Übergang zum Elensee und durch die Dachbegrünung für den östlichen Teil des Plangebietes getroffen. Der Bebauungsplan wie auch das hierfür erstellte Regenwassergutachten gehen vorzugsweise von einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung aus. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet ist der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW) für die Beurteilung heranzuziehen. Insbesondere im Südwesten des Plangebietes ist stellenweise ein zeHGW mit einem Abstand von weniger als 1 m zu verzeichnen, der einer oberflächigen Versickerung entgegenstehen kann. Deshalb war es im Regenwassergutachten erforderlich auf der Grundlage eines Worst-Case-Szenario prognostische Annahmen zu treffen, um unter den gegebenen Verhältnissen grundsätzliche Aussagen zur Bewältigung des anfallenden Regenwasser (einschließlich Niederschlagswasser) vornehmen zu können.

Wegen des fehlenden Projekt- und Grundstücksbezugs war nur eine Betrachtung der unterschiedlichen Bau- und Straßenflächen auf der Grundlage des Angebots-Bebauungsplanes möglich.

Auf den **Wohnbauflächen** mit einem Abstand der Geländeoberkante zum **zeHGW** von **mindestens 1 m** ist eine **oberflächige Versickerung** über Mulden mit den geplanten **Grundflächenzahlen** von **0,2** und **0,3 möglich**. Für das Bürgerhaus ist eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, um dies ebenfalls absichern zu können.

Für die **Wohnbauflächen**, die den **Mindestabstand** von 1 m zwischen Geländeoberkante und zeHGW nicht **einhalten**, sind im Regenwassergutachten ergänzende Varianten bzw. Maßnahmen aufgezeigt. So besteht auf den Teilflächen mit nicht ausreichendem Abstand zum zeHGW z.B. die Möglichkeit der **Aufschüttung** des Geländes. Der nötige Abstand für die Entwässerung über Mulden könnte so hergestellt werden. Dies ist jedoch in Abhängigkeit von den städtebaulichen Auswirkungen und den angrenzenden Höhenverhältnissen zu betrachten, weil die Höhe der Aufschüttungen nicht zu Vernässungsschäden an ggf. tiefer gelegenen Grundstücken auch in der Umgebung des Plangebiets führen darf.

Eine weitere bzw. ergänzende Maßnahme dazu stellt die unterirdische Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlag dar. Dies würde das Vorhandensein eines Kanalsystems im Plangebiet erfordern. Durch den Regenwasserkanal in der Großmannstraße ist eine Anbindung evtl. möglich. Der **Neubau** eines **Regenwasserkanals** wäre hierfür erforderlich, den bei Bedarf die geplanten Straßen aufnehmen können. Zusätzlich darf für begründete Ausnahmen der nötige Mindestabstand von 1 m zum zeHGW bei einer breitflächigen Versickerung u.U. unterschritten werden.

Im Angebots-Bebauungsplan erfolgt gemäß textlicher Festsetzung regelmäßig nicht die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen. Auch hierfür war der Regenwassergutachter gezwungen auf der Grundlage eines Worst-Case-Szenario prognostische Annahmen zu treffen. Das Regenwassergutachten überprüfte für die Straßen ebenfalls die oberflächige Versickerung über Mulden mit verschiedenen Tiefen. Für die den Mindestabstand von 1 m zwischen Geländeoberkante und zeHGW nicht einhaltenden Straßenflächen sind ergänzende Varianten bzw. Maßnahmen wie Aufschüttungen oder der Anschluss an einen Regenwasserkanal, so wie für die Bauflächen bereits erläutert, erforderlich. Zusätzlich kann gemäß WSGVO für belastete Flächen (wie beispielsweise Verkehrsflächen) ein Anschluss an den Regen-/Mischwasserkanal gefordert werden.

Es ist eine nochmalige Prüfung der weitergehenden Konkretisierung des grundsätzlichen Umgangs mit der Regenentwässerung im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Bodenneuordnung und ggf. auf der Basis der Weiterentwicklung der Bebauungsabsichten erforderlich.

Aktualisierung Gutachten

In der Begründung war bereits die Notwendigkeit der Aktualisierung des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens vor der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vermerkt. Als Voraussetzung dafür ist das Verkehrsgutachten auf der Grundlage geänderter Methoden und Rahmenbedingungen ebenfalls zu aktualisieren.

Für das Gutachten zu den Arten und Biotopen von 2015 war in Vorbereitung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB 2021 eine Aktualisierung notwendig. Die Feldlerchenreviere sind nochmals bestätigt und zusätzlich ist der Nachweis von Trockenrasenbiotopen auf rd. 24.000 m² erbracht. Es fand die gutachterliche Überprüfung geeigneter Flächen im Bezirk für die Umsetzung der Trockenrasenbiotope statt. Es ist nachgewiesen, dass die untersuchten Flächen nicht ausreichen werden. Damit sind weitere Flächen im Land Berlin bzw. Brandenburg ausfindig zu machen, die sich für die Umsetzung eignen. Sollte auch dies nicht zum vollständigen Ausgleich führen, so ist eine Befreiung auf der Ebene des Bebauungsplanes für die Vernichtung des nicht umsetzbaren Anteils des Trockenrasenbiotops unter Beteiligung der Naturschutzverbände erforderlich.

3. Teilung des Plangebietes

Auf Grund der oben bereits dargestellten weiteren Suche nach Flächen für die umzusetzenden Trockenrasenbiotope bzw. nötiger Befreiungen auf der Stufe des Bebauungsplanes, dem fehlenden Zusammenschluss der Eigentümerinnen und Eigentümer für den Abschluss der städtebaulichen Verträge nach Berliner Modell und der nötigen Bodenneuordnung ist eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zeitlich nicht abzusehen.

Diese Rahmenbedingungen verhindern eine Festsetzung des Bebauungsplanes innerhalb der Geltungsdauer (26.08.2023) der Veränderungssperre 10-80/35. Zur Sicherung der Entwicklung einer durchgehenden Grünvernetzung zwischen Plangebiet und dem freien Landschaftsraum Elsensee, ist die Teilung des Bebauungsplanes 10-80 in zwei selbstständige Bebauungspläne geboten.

Dringende Gesamtinteressen Berlins sind durch verkehrliche Belange mit dem Hultschiner Damm sowie auf Grund der Größe und Eigenart des Wohnungsbauvorhabens berührt. Für die Teilung des Geltungsbereiches erging ein Stellungnahmeersuchen an die zuständige Senatsverwaltung nach § 5 Satz 1 AGBauGB. Gemäß der Antwort stehen der Teilung des Geltungsbereiches keine gesamtstädtischen Belange entgegen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes 10-80 soll in zwei selbstständige Bebauungspläne als Bebauungsplan 10-80a „Grünfläche am Elsensee/Großmannstraße“ und die verbleibende Plangebietsfläche unter der Bezeichnung 10-80b „Parlerstraße“ gemäß beigefügter Anlage 3 weitergeführt werden.

Die neue Beschreibung der Geltungsbereiche lautet wie folgt:

10-80a

Für das Flurstück 6564/63 der Flur 2 (Goldregenstraße) und eine Teilfläche des Grundstücks Großmannstraße 2, 4, die begrenzt wird durch die östliche Grenze des Grundstücks Großmannstraße 2, 4, die nördliche Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 sowie die Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 mit der westlichen Grenze des Flurstückes 6564/63 bis zur westlichen Verlängerung der Großmannstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

10-80b

Für das Gelände zwischen Großmannstraße, den südlichen Grenzen der Grundstücke Rosa-Valetti-Straße 2 - 2B und Hultschiner Damm 253, Hultschiner Damm, der nördlichen Grenze des Grundstücks Hultschiner Damm 233 sowie deren westlicher Verlängerung, der nördlichen und westlichen Grenze des Grundstücks Parlerstraße 17, den nördlichen Grenzen der Grundstücke Goldregenstraße 43 / 29 und der Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf.

Fazit

Die Bebauungspläne **10-80a** und **10-80b** werden weiterhin mit **Umweltbericht** geführt. Die erklärten **gesamtstädtischen Belange** für den Wohnungsbau und bezüglich des Hultschiner Damms beziehen sich nur noch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans **10-80b**. Die entsprechend derzeitigem Planungsstand geplante Festsetzung als öffentliche Grünfläche hat zusätzlich zur Folge, dass nur für die Entwicklung des Bebauungsplans **10-80b** der Abschluss

eines **städtebaulichen Vertrages** nach Berliner Modell und eine **Bodenneuordnung** erforderlich werden. Um den Einsatz des Instrumentes der Bodenneuordnung mit der Anwendung des Berliner Modells innerhalb des Verfahrens in Einklang zu bringen sind frühzeitige Abstimmungen mit der Wohnungsbauleitstelle und den Eigentümerinnen und Eigentümern erforderlich.

4. finanzielle Auswirkungen

Für den Bebauungsplan **10-80a** sind Gelder für den Ankauf der zukünftigen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vorrangfläche für den Biotop- und Artenschutz“ in einer Größe von rd. 6.650 m² in den Bezirkshaushalt einzustellen. Die Unterhaltungskosten für die naturnahe Grünfläche sind im Bezirkshaushalt ebenfalls zu berücksichtigen.

Die im Bebauungsplan **10-80b** geplanten zukünftigen öffentliche Verkehrsflächen sind vom Vorhabenträger herzustellen und über den städtebaulichen Vertrag kostenfrei dem Bezirk zu übertragen bzw. über die private Baulandumlegung zuzuordnen. Sie sind Folge des mit dem Bebauungsplan verfolgten Vorhabens, wie auch der Ausbau der umliegenden Straßenverkehrsflächen.

Für die geplanten Grün- und Gemeinbedarfsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Flächenankäufe für den Bezirk zu erwarten. Mit den im Plangebiet liegenden Flurstücken im Eigentum der Berliner Immobilienmanagement GmbH, die vom Bezirk für die Daseinsvorsorge geclustert wurden, sind Flächen von rd. 10.000 m² vorhanden, die z.B. für die geplanten Grün- und Gemeinbedarfsflächen in einer Größenordnung von rd. 6.300 m² eingebracht werden könnten. Der Spielplatz dient nicht nur der Versorgung des Plangebietes und ist deshalb zu großen Teilen durch den Bezirk herzustellen. Der durch den Vorhabenträger zu erbringende Anteil ist anhand der Berechnungen zum Berliner Modell zu ermitteln. Er steht, wie auch die anderen Maßnahmenteile Kita- und Schulplätze unter dem Vorbehalt der Angemessenheit, insbesondere unter Berücksichtigung der anrechenbaren Erschließungskosten.

Das Bürgerhaus mit Jugendfreizeiteinrichtung, Bibliothek, Stadtteilzentrum dient der Versorgung von Mahlsdorf-Süd. Die für die Realisierung des Bürgerhauses nötigen Mittel sind nach § 11 BauGB deshalb nicht vom Vorhabenträger zu erbringen (Kopplungsverbot). Investitionsmittel für das Bürgerhaus sind rechtzeitig durch die zuständigen Fachbereiche im Haushalt des Bezirkes einzustellen, so wie bereits für den Anteil der Jugendfreizeiteinrichtung für 2029 in Höhe von 3 Mio € erfolgt.

Es ist beabsichtigt die im weiteren Verfahren entstehenden Kosten für Planungsleistungen und Gutachten durch einen Planungskostenvertrag an die Eigentümerinnen und Eigentümer zu übertragen.

5. Abwägung zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
1.1	Berliner Feuerwehr	Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans/Bebauungsplans ist es nicht möglich eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Es wird um weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung gebeten.	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Die Berliner Feuerwehr wird im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt. Darüber hinaus erfolgt die Beteiligung der Berliner Feuerwehr, wie unter lfd. Nr. 1.4 vorgetragen, im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren durch die Bauherrin bzw. den Bauherren.</p>
1.2		Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des Löschwasser-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m ³ /h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Durch die vormals landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes verfügt dieses über keine ausreichende Erschließung für die geplante Bebauung. Darauf ist in der Begründung bereits hingewiesen. Der Bebauungsplan setzt die für die Bauflächen und deren beabsichtigte Bebauungsdichte nötige Erschließung durch die Vorhaltung von entsprechenden Straßenverkehrsflächen fest. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes, also bei der nachfolgenden Planung und dem Bau der Straßenverkehrsflächen, können die erforderlichen Medien in die Straßenverkehrsflächen gemäß dem Bedarf eingeordnet werden. Der Grundschutz kann im Rahmen der Ersterschließung somit gesichert werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, so dass dieser dem nicht entgegensteht. Den folgenden Ausführungen/Anregungen der Berliner Feuerwehr ist die Nachweispflicht für den Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren zu entnehmen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
1.3		Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren. Im Rahmen der Planung der Bauvorhaben und der Durchführung der Bautätigkeiten sind die Belange des Brandschutzes hinsichtlich der Zufahrten für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan steht, wie bereits unter 1.2 ausgeführt, dem nicht entgegen.</p>
1.4		Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) Bauordnung Berlin (BauOBl) abgegeben. Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüffingenieurin oder einem Prüffingenieur für Brandschutz. Diese beteiligen die zuständige Brandschutzdienststelle. Die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind gemäß § 19 BauPrüfV die Anforderungen der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu beachten. Hierzu sind die entsprechenden Anforderungen und Merkblätter der Berliner Feuerwehr aufgelistet.	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren. Im Rahmen der Planung der Bauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren und der Durchführung der Bautätigkeiten die Belange des Brandschutzes, auf der Grundlage der BauOBl und BauPrüfV, zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
2.1	BSR	Bauliche- oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung sind nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.2		Für die konkrete Bauplanung sind umfängliche Hinweise benannt, die die Bereiche Müllabfuhr mit Behälterstandplätzen und Transportwegen, die Reinigung mit Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege betreffen, mit der Bitte diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten.	Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren. Im Rahmen der Planung der Erschließungsanlagen und der Bauvorhaben sind diese Hinweise zu berücksichtigen.
3.1	BVG	Der Bebauungsplanentwurf lag bereits im Jahr 2017 zur Bewertung vor. Es wurden auch jetzt wieder nicht die behördenverbindlichen Grundlagen zur Bewertung der Erschließung mit den Verkehrsmitteln des ÖV herangezogen. Basis dieser Bewertung ist der Nahverkehrsplan Berlin. Dieser definiert u.a. Einzugsradien für den Zugang zum ÖV.	Diesem Belang wird gefolgt. Zwar ist eine diesbezügliche Forderung der vorliegenden Stellungnahme vom 11.07.2017 nicht zu entnehmen, dennoch werden in die Begründung entsprechende Ausführungen zur Verdeutlichung der Erschließung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln aufgenommen.
3.2		Im Entwurf von 2017 wurden im Bereich der Straßenbahn am Hultschiner Damm eine Mischverkehrsfläche dargestellt. Hier fehlen eindeutige Aussagen, welche Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz aller Verkehrsteilnehmenden festgesetzt werden.	Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplanentwurf 10-80 von 2017 und 2021 sind keine Mischverkehrsflächen enthalten. Jedoch wurde die Straßenverkehrsfläche des Hultschiner Damms in Richtung Westen im Verhältnis zum Bestand um 5 m aufgeweitet. Damit sollte die Möglichkeit eröffnet werden, perspektivisch eine Sammelfunktion für die anliegenden Baugrundstücke entlang des Hultschiner Damms zu übernehmen. Dies sollte einen Beitrag zur deutlichen Reduzierung von Querungen der Gleisanlagen zur Erschließung der Grundstücke darstellen und diene

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>der Vermeidung von Unfällen und infolge von Behinderungen des Straßenbahnverkehrs. Gemäß der Abwägung unter lfd. Nr. 22.8 ist nunmehr eine Aufweitung von insgesamt 9m vorgesehen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist gemäß textlicher Festsetzung nicht Gegenstand der Festsetzungen. Der Ausbau, die Funktion und die Sicherheitsvorkehrungen sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren.</p>
3.3		<p>Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich die in den beigefügten Lageplänen eingezeichneten Kabel-/Erdungsanlagen für die Bahnstromversorgung, die Weichenanlagen, die Signalanlagen, die LSA-Anforderungen der Straßenbahn. Die entsprechende Höhenlage der Kabel ist zu sichern. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Es folgen weitere Ausführungen, die bei Schachtarbeiten im Näherungsbereich der Anlagen für Baumaßnahmen einzuhalten sind und Ansprechpartner zur Kontaktaufnahme werden benannt. Details der Bauvorbereitung sind mit der BVG abzustimmen und die Planung als Zustimmungersuchen bei der BVG einzureichen. Alle Angaben in den Bestandsplänen der BVG einschließlich Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Die Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren, wie oben bereits erläutert. Bei der Ausführung konkreter Baumaßnahmen sind die Anlagen und Hinweise zu berücksichtigen. Ein entsprechender allgemeiner Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
3.4		Bei Baumaßnahmen sind die vorhandenen Gleise und der laufende Straßenbahnbetrieb unbedingt zu berücksichtigen.	Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren.
3.5		In den Plänen der BVG sind die Straßenbahngleisanlagen dargestellt.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die planfestgestellte Straßenbahntrasse innerhalb des Hultschiner Damms ist nachrichtlich im Bebauungsplanentwurf dargestellt.
4.1	BWB	Die Stellungnahme der BWB aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat weiterhin Bestand.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung war bereits Gegenstand der Abwägung. Auch nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Stellungnahme ergeben sich daraus keine neuen Erkenntnisse.
4.2		Das Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung zeigt die Machbarkeit einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung im Geltungsbereich auf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
4.3		Im Sinne einer integrierten Planung der Verkehrs- und Straßenentwässerungsanlagen erfolgt die Empfehlung, zusätzlich zu den Planungsleistungen der Verkehrsanlagen eine konzeptionelle Planung der Straßenentwässerung durch einen federführenden Planer erarbeiten zu lassen. Insbesondere unter Berücksichtigung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung mittels oberirdischer Versickerungsanlagen und deren Verortung im öffentlichen Straßenraum zum späteren Betrieb durch die BWB werden so aufwändige Abstimmungen zwischen den Fachplanern reduziert	Dieser Belang ist Gegenstand nachgeordneter Verfahren. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß textlicher Festsetzung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, so auch die Planung bzw. der Planungsprozess der Verkehrs- und Straßenentwässerungsanlagen. In der Begründung sind Hinweise auf das Regenwassergutachten und zum grundsätzlichen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser zur frühzeitigen Berücksichtigung für die folgenden Planungsprozesse enthalten.

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		und der Planungsprozess kann beschleunigt werden. Die BWB unterstützen bei der Erstellung der Leistungsbeschreibung und führen im Auftrag des Landes Berlin bzw. des Vorhabenträgers die Grünprüfung durch.	
4.4		Die Finanzierung des Teils konzeptionelle Planung der Straßenentwässerung ist durch SenUMVK IV B sichergestellt, wenn ein Vergabeverfahren der Planungsleistungen einschließlich konzeptioneller Planung durch den Straßenbaulastträger durchgeführt wird. In Vorbereitung dazu ist das Straßenbauvorhaben bei den BWB im Jahresgespräch anzumelden.	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Entwässerung der Straßen ist noch ungeklärt, weitere Ausführungen zur Regenentwässerung im Detail ab lfd. Nr.23. Für nötige Erschließungs- bzw. städtebauliche Verträge ist eine konkretisierende Untersuchung erforderlich.</p>
5	Bundeswehr	Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Sofern eine Höhe von 113,9 m über NHN nicht durchdrungen wird, ist nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine nochmalige Beteiligung notwendig.	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Ein Durchdringen von 113,9 m über NHN ist mit der geplanten Festsetzung von maximal drei Geschossen und der Oberkante Gelände von maximal 40,3 m über NHN auszuschließen. Eine Beeinträchtigung der Belange der Landesverteidigung kann durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgeschlossen werden.</p>
6	Polizei	Keine Äußerung	
7	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) liegt das Plangebiet im	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEB HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629) - LEP HR vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) - Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 22.12.2020 (Abl. 2021 S. 147). <p>Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. Es folgen Hinweise zur digitalen Übermittlung von Mitteilungen.</p>	<p>Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung bereits enthalten und werden aktualisiert. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird regelmäßig in den jeweiligen Verfahrensschritten zu Bebauungsplänen digital beteiligt.</p>
8	Handwerkskammer	Keine Äußerung	
9	IHK	Keine Äußerung	
10	ITDZ	Die Belange des ITDZ Berlin sind nicht betroffen.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
11	LAGetSi, IA	Aus dem Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin sind keine Belange betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
12.1	Vattenfall Wärme	Im Planbereich sind keine Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG vorhanden. Die Stellungnahme aus dem Jahr 20217 behält weiterhin ihre Gültigkeit.	Diesem Belang wird gefolgt. Eine entsprechende Ergänzung zum fehlenden Anlagenbestand der Vattenfall Wärme Berlin AG ist in die Begründung aufzunehmen.
12.2	Vattenfall Stromnetz	Im zu betrachtenden Gebiet befinden sich keine Anlagen der Stromnetz GmbH. Dem Schreiben ist ein Plan der umliegenden Anlagen beigelegt. Für die geplante Bebauung sind keine Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Es erfolgt ein Verweis auf die Stellungnahme vom 14.07.2017.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Es ist in der Begründung bereits darauf hingewiesen, dass nur im Hultschiner Damm sowie im das Plangebiet umgebenden Straßennetz Nieder- und Mittelspannungsanlagen zur Stromversorgung vorhanden sind. Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung von 2017 war bereits Gegenstand der Abwägung. Auch nach nochmaliger Prüfung der vorliegenden Stellungnahme ergeben sich daraus keine neuen Erkenntnisse.
12.3		Über die Planungen und Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können zurzeit keine Aussagen getroffen werden.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Weitere Ausführungen zur zukünftigen medientechnischen Erschließung sind im Detail der lfd. Nr. 1.2 zu entnehmen.
12.4		Dem Schreiben sind Ansprechpartner zu entnehmen und diverse Richtlinien beigelegt, die bei geplanten Bauvorhaben zu beachten sind.	Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren.
13	Ev. Kirche	Keine Äußerung	
14	SenFin IG 15	Keine Bedenken	
15.1	SenBildJug Fam ID 1.3	Aus schulfachlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen,	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		solange die zeit- und bedarfsgerechte Kapazitätserhöhung von Grundschulplätzen u.a. am reaktivierten Standort Elsenstraße (künftig 4,0 Züge) als Eckpfeiler der regionalen Versorgungssicherheit für den zusätzlichen Wohnungsneubau im Plangebiete nachhaltig gesichert werden kann.	Die Reaktivierung des Schulstandortes Elsenstraße ist in Vorbereitung und die Grundschulversorgung gemäß Bedarf gesichert. In der Begründung sind die entsprechenden Aussagen zur sozialen Infrastruktur und den Grundschulplätzen fortzuschreiben. Zusätzlich ist der aus dem Vorhaben entstehende Folgebedarf an Grundschulplätzen unter Anwendung des Berliner Modells zu ermitteln (im Detail lfd. Nr. 21.5).
15.2		Die Aussagen in der Begründung zur Schulversorgung erfordern eine aktualisierte Überarbeitung. Den Deckungsnachweis über die gesicherte Schulplatzversorgung führt der bezirkliche Schulträger, welcher eine Kopie des Schreibens erhält.	Diesem Belang wird gefolgt. Die Aussagen zur Schulversorgung für das Plangebiet werden in der Begründung aktualisiert. Bezüglich Deckungsnachweis (im Detail lfd. Nr. 21.5).
16	SenWiEnBe IV A 13	Keine Belange berührt.	
17	SenKult Europa II B Ls	Keine Äußerung	
18.1	SenStadtWohn I B	Der FNP ist jetzt wie folgt zu zitieren: Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (Abl. S. 3809).	Diesem Belang wird gefolgt. Die Zitierung des FNP wird in der Begründung aktualisiert.
18.2		Zur Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teils räumlichen Entwicklungsplanungen wird nichts vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
19	SenUVK IIIB 1 LaPro	Keine Äußerung	

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
20	SenStadtWohn IIA	Die durch das Referat zu vertretenden Belange sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>
21.1	SenStadtWohn I WBL 3	Die Wohnungsbauleitstelle begrüßt das mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Ziel, die Brachfläche im Ortsteil Mahlsdorf zu einem Wohngebiet zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>
21.2		Zu den Ausführungen in der Begründung bezüglich des Berliner Modells werden Anmerkungen zu den Formulierungen als auch zum nötigen Umfang und Inhalt gegeben. Der gesamte Abschnitt in der Begründung zum Berliner Modell sollte mit den aktuellen Leitlinien abgeglichen und ergänzt werden. Die nötigen Verweise sind zu korrigieren.	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Die Voraussetzung für die Anwendung des Berliner Modells, die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens mit Wohnnutzung, liegt hier vor. Die Begründung und dort der gesamte Abschnitt zum Berliner Modell und entsprechende Verweise werden im weiteren Verfahren ergänzt, berichtigt und aktualisiert.</p>
21.3		In die Begründung des Bebauungsplanentwurfs sind die Kernelemente des Berliner Modells einschließlich der Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrags in seinen Grundzügen aufzunehmen. Ich bitte in diesem Zusammenhang im weiteren Verfahren um Konkretisierung der vertraglichen Vereinbarungen (z.B. Kostenbeteiligung, Anzahl der Kita- und Grundschulplätze, Ausführungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie Umsetzungsfristen und Sicherungsinstrumenten).	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Die Kernelemente des Berliner Modells sind in der Begründung entsprechend zu konkretisieren. Die bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB abzuschließenden vertraglichen Vereinbarungen sind in den Grundzügen ebenfalls in der Begründung zu ergänzen. Zurzeit liegen noch keine Verträge oder Zwischenergebnisse aus Vertragsverhandlungen vor. Die Flurstücke sind nicht in der Hand eines Eigentümers/einer Eigentümerin vereint. Eine unabhängige Entwicklung der Flurstücke ist durch deren Zuschnitt unmöglich, weil diese auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung der heutigen Brachfläche beruhen. Ohne einen Zusammenschluss (ARGE) möglichst aller an der</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			Entwicklung interessierten Eigentümerinnen und Eigentümer ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nicht möglich.
21.4		Die im WR und WA entstehende Geschossfläche Wohnen sowie die Flächenermittlung inkl. etwaiger Staffelgeschosse sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Die Geschossfläche Wohnen stellt die Basis für die Ermittlungen nach Berliner Modell und folgend für die vertraglichen Leistungen sowie den Angemessenheitsnachweis dar. Um eine Anrechnung der Geschossfläche Wohnen in Nicht-Vollgeschossen, wie z. B. Staffelgeschossen, zu gewährleisten, ist regelmäßig eine entsprechende Festsetzung auf Grundlage von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit der Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche vorzunehmen.	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Es wird eine entsprechende Festsetzung auf Grundlage von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO aufgenommen. Die Flächenberechnungen einschließlich Geschossfläche werden in Planzeichnung und Begründung berichtigt und ergänzt.</p>
21.5		Aus dem Vorhaben entsteht ein Folgebedarf an sozialer Infrastruktur. Dieser ist unter Anwendung des Berliner Modells zu ermitteln und vertraglich zu sichern. Der aus dem Projekt resultierende Bedarf an sozialer Infrastruktur, insbesondere Kita- und Grundschulplätze, ist in den Begründungstext aufzunehmen. Mit den Folgebedarfen der grünen Infrastruktur ist analog zu verfahren. Die Erforderlichkeit der Kostenbeteiligung ist zwingend durch eine vom Fachamt bestätigte und für einen Dritten nachvollziehbare Bedarfsermittlung nachzuweisen.	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Es liegen zurzeit noch keine Verträge oder Zwischenergebnisse aus Vertragsverhandlungen, wie oben bereits erläutert, vor. Für die notwendigen Berechnungen zum Berliner Modell, an Hand des dafür von Berlin bereitgestellten Berechnungstools, ist durch die ARGE ein geeignetes Büro zu beauftragen. Für den auf dieser Grundlage ermittelten Folgebedarf der sozialen und grünen Infrastruktur ist vom zuständigen Fachamt die Erforderlichkeit der Kostenbeteiligung durch eine Bedarfsermittlung nachzuweisen. Im Rahmen der Angemessenheit geht die erforderliche Kostenbeteiligung in den städtebaulichen Vertrag ein. Der Bedarf ist in der Begründung, wie auch die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen in ihren Grundzügen, darzustellen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
21.6		Vor dem Hintergrund der Eigentumsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches wird mehrfach auf die Notwendigkeit einer Bodenordnung bspw. mittels Umlegung verwiesen. Um den Einsatz dieses Instrumentes mit der Anwendung des Berliner Modells innerhalb des Verfahrens in Einklang zu bringen, wird um frühzeitige Abstimmung gebeten.	Diesem Belang wird gefolgt. Die Wohnungsbauleitstelle wird frühzeitig über die Bodenneuordnung informiert bzw. einbezogen.
21.7		Der Entwurf des Bebauungsplanes ist auf Grund der Größe als auch auf Grund der Eigenart des durch ihn ermöglichten Wohnungsbauvorhabens von besonderer Bedeutung für den Berliner Wohnungsmarkt und somit sind dringende Gesamtinteressen Berlins gem. § 7 Abs. 1 Nr. 5 AGBauGB berührt. Dies ist in der Begründung zu ergänzen.	Diesem Belang wird gefolgt. Die Begründung wird ergänzt.
21.8		Im Zuge der jährlichen Indexierung der Kostenkennwerte im Rahmen des Berliner Modells gelten ab dem 01.11.2021 neue Kostenkennwerte, die zu vereinbaren sind. Maßgebend ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages ist vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehen. Um eine frühzeitige Abstimmung wird gebeten und die vorzulegenden Unterlagen werden benannt.	Diesem Belang wird gefolgt. Die Wohnungsbauleitstelle wird frühzeitig einbezogen.
22.1	Sen UVK IV B	Aus verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
22.2		<p>Hinsichtlich der vorliegenden verkehrlichen Untersuchung (Stand 05.08.2016) sowie der ergänzenden Stellungnahme (Stand 11.12.2019) wurden bereits Hinweise gegeben (Stellungnahme vom 26.05.2020). Eine Einschätzung, ob und inwiefern die Anmerkungen im weiteren Verfahren berücksichtigt bzw. abgewogen wurden, ist jedoch nicht möglich, da eine Überarbeitung der Unterlagen im Nachgang nicht erfolgte.</p>	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Wie der Begründung unter dem Punkt Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu entnehmen ist, sind die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB vorgetragene Hinweise zur verkehrlichen Untersuchung aus 2016 abgewogen worden. Die Hinweise letztmalig vom 26.05.2020 zur ergänzenden verkehrlichen Stellungnahme von 2019 konnten noch keiner Abwägung zugeführt werden, weil diese mit der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB hier vorgenommen wird. Dabei ist anzumerken, dass die Stellungnahme von SenUVK aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden im Wesentlichen die auch in dieser Stellungnahme vorgetragene, aktualisierte Hinweise enthält (im Detail ab Lfd. Nr. 22.3). Darüber hinaus ist das Verkehrsgutachten auf der Grundlage geänderter Methoden und Rahmenbedingungen als Voraussetzung für die notwendige Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens ebenfalls zu überarbeiten. Mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt eine nochmalige Beteiligung und anschließende Abwägung.</p>
22.3		<p>Es erfolgen zusätzliche methodische Hinweise, die sich auf Grund neuer Erkenntnisse und veränderter Rahmenbedingungen ergeben haben. Die für die Hochrechnung der Verkehrszählung verwendete HBS 2001 (Ausgabe 2009) ist nicht mehr anzuwenden. Mit der Fortschreibung des Handbuchs (HBS 2015) sind die Hochrechnungsfaktoren entfallen. Diese sind insbesondere für großstädtische Verhältnisse nur bedingt anwendbar. Dies wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt und wurde dennoch im Zuge der ergänzenden</p>	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Die vorliegenden neuen Erkenntnisse und Methoden sind in der notwendigen Überarbeitung der jeweiligen Gutachten zu aktualisieren.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		Stellungnahme nicht berücksichtigt. Mit der aktualisierten Verkehrsmengenkarte 2019 stehen Hochrechnungs- und Wochenfaktoren für die Zähljahre von 2016 bis 2019 zur Verfügung. Der Leitfaden „Hinweise und Faktoren zur Umrechnung der Verkehrsmengen“ befindet sich derzeit in Überarbeitung. Mit der Fertigstellung kann ggf. eine Aktualisierung der Ergebnisse, insbesondere im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erforderlich sein.	
22.4		Es sind Formulierungen in der Begründung und bezüglich der Ausführungen zum Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe) zu korrigieren bzw. zu ergänzen.	Diesem Belang wird gefolgt. Die Begründung wird in den entsprechenden Punkten korrigiert und ergänzt.
22.5		Die Karten zum übergeordneten Straßennetz von Berlin werden in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben. Bei Verweis auf die Karten ist die Website inkl. Bearbeitungsstand und Zugriffsdatum als Quelle anzugeben.	Diesem Belang wird gefolgt. Die Begründung wird ergänzt.
22.6		Der Nahverkehrsplan 2019-2023 sieht für Gebiete mit niedriger Nutzungsdichte einen Zielwert von 400m und einen Toleranzwert von 500m für den Erschließungsstandard durch den ÖPNV vor. Unter dieser Annahme ist das Gebiet mit den bestehenden Haltestellen gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Mit dem zweigleisigen Ausbau der Straßenbahn zwischen Rahnsdorfer Straße und dem Bahnhof Mahlsdorf wird die Attraktivität des ÖPNV-	Diesem Belang wird gefolgt. Die Begründung ist diesbezüglich, auch gemäß der Forderung der BVG (im Detail lfd. Nr. 3.1), zu ergänzen.

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		Angebotes mit einem durchgehenden 10-Minuten-Takt zum S- und Regionalbahnhof Mahlsdorf attraktiver.	
22.7		Um zukünftig möglichst kurze Wege zum ÖPNV anzubieten, ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Hultschiner Damm im Plangebiet zu sichern.	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Hultschiner Damm ist, für möglichst kurze Wege zum ÖPNV, zu sichern. Im Bebauungsplan soll die konkrete Verortung einer Öffnung aus Schallschutzgründen jedoch nicht vorgenommen werden. Auch liegen derzeit noch keine Grundrissplanungen von Gebäuden vor (Angebots-Bebauungsplan), so dass die verbindliche Fixierung der Öffnung die spätere Gebäudeplanung deutlich erschweren könnte. Um flexibel auf den nötigen Schallschutz einer Bebauung am Hultschiner Damm, auch im Interesse der dahinterliegenden Bebauung, reagieren zu können, soll auf eine Festsetzung verzichtet werden. Es wird angestrebt eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Hultschiner Damm etwa in Höhe Müllerstraße einzuordnen und in den noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.</p>
22.8		Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die Straßenbahn noch eingleisig. Perspektivisch soll auch dieser Streckenabschnitt zweigleisig ausgebaut werden. Dies hat zur Folge, dass auch die Seitenbereiche entsprechend des Berliner Mobilitätsgesetzes angepasst werden. Somit ist eine ausreichende Straßenverkehrsfläche vorzuhalten. In der zeichnerischen Darstellung ist neben der Straßenbahntrasse ein Seitenbereich mit einer Breite von 5m vorgesehen. Mit Anordnung einer Entwässerungsmulde und Baumpflanzungen sowie	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Für den zukünftigen zweigleisigen Ausbau der Straßenbahn im Hultschiner Damm sowie den Anforderungen des Berliner Mobilitätsgesetzes folgend, sind weitere 4m Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan zulasten der Bauflächen zu sichern und eine entsprechende Verschiebung der Baugrenze in den Bebauungsplan einzustellen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Radverkehrsanlagen und Gehweg mit aktuellen Maßen sind die 5 m Seitenbereich auf 9 m neben dem Bahnkörper von 6,3 m zzgl. Abstandsflächen zu vergrößern und der Straßenverkehrsfläche zuzuordnen. Damit ist eine Verschiebung der Baugrenzen bei Beibehaltung der Vorgärten um 4m Richtung Westen notwendig.</p>	
22.9		<p>Im Rahmen des zweigleisigen Ausbaus der Straßenbahn zwischen Rahnsdorfer Straße und dem Bahnhof Mahlsdorf wird die Rosa-Valetti-Straße für Kfz abgebunden. Eine Fuß- und Radverbindung für alle Richtungen bleibt bestehen. Mit der Signalisierung des Knotenpunktes Hultschiner Damm/Rahnsdorfer Straße ist ein Unfallschwerpunkt entschärft worden. Jedoch gibt es auch gegenwärtig Einschränkungen für den bestehenden Anschluss der Rosa-Valetti-Straße an den Hultschiner Damm wegen der unmittelbaren Nähe zur genannten LSA, der geringen Fahrbahnbreite im nördlichen Zu- und Abfluss insbesondere neben dem abmarkierten Straßenbahngleis östlich (Befahrung in beide Richtungen und Kehrfahrten der an der Rahnsdorfer Straße einsetzenden Straßenbahn-Linie 63). Das Verkehrsgutachten von 2016 hat bestätigt, dass ein vierarmiger Knotenpunkt Rahnsdorfer Straße/Hultschiner Damm/Rosa-Valetti-Straße mit der Einbeziehung dieser Straße nicht mehr leistungsfähig wäre.</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Schließung der Rosa-Valetti-Straße für den Kfz-Verkehr ist beachtet. Das Verkehrsgutachten von 2016 hat die mit der Verkehrslösung Mahlsdorf geplante Schließung der Rosa-Valetti-Straße im Norden und der damals geplanten und zwischenzeitlich realisierten LSA unter anderem einen Knotenpunkt Rahnsdorfer Straße/Hultschiner Damm/Rosa-Valetti-Straße mit untersucht. Dabei wurde der zusätzliche Verkehr des Plangebietes berücksichtigt. Das allgemeine Verkehrsaufkommen der Prognose aus 2025 führte erst zur Aussage, dass die Leistungsfähigkeit des untersuchten Knotens nicht gegeben wäre.</p> <p>Die weitere verkehrlich untersuchte Anbindung der Rosa-Valetti-Straße an die Elsenstraße ist auf Grund naturschutzfachlicher Eingriffe in den Elsentich sowie dessen Funktion für die Regenentwässerung keine weiter zu verfolgende Variante. Die zwischenzeitlich im Rahmen des Bebauungsplanes mit den zuständigen Fachbereichen weiter geprüften Varianten, wie die Anbindung über den 3,8 m breiten und rd. 400 m langen Kethelitzweg bzw. über die 3,2 m breite und rd. 380 m lange Straße Am Barnim wären nur mit einem umfänglichen Ausbau und unter Inanspruchnahme von Kleingartenflächen oder privaten Grundstücken teilweise mit Gebäuderückbau umsetzbar. Mit der Schließung der Rosa-</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>Valetti-Straße für den Kfz-Verkehr sind zusätzliche Verkehre und Belastungen der Bestandswohngebiete zu erwarten. Somit drängte sich die nochmalige Prüfung der äußeren Anbindung des Plangebietes im Süden auf. Es besteht die Möglichkeit das Plangebiet indirekt über die Goldregenstraße und direkt an den Hultschiner Damm anzubinden. Für die Goldregenstraße ist eine höhere Verkehrsbelastung zu erwarten, so dass ein Ausbau innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsfläche erforderlich wird, in den die sichere Querung z.B. als Schulweg einzustellen ist.</p>
22.10		<p>Jede weitere Zufahrt entlang des besonderen Bahnkörpers beeinträchtigt die betriebliche Stabilität und die Reisezeiten der Straßenbahn zudem stark. Besonders die Lage vor dem eingleisigen Abschnitt im Hultschiner Damm südlich der Rahnsdorfer Straße bringt weitere Zwangspunkte für die Fahrplanung der Straßenbahn mit sich. Um die Attraktivität des ÖPNV-Angebotes nicht zu schmälern, müssen weitere Störfaktoren entlang der Strecke vermieden werden. Des Weiteren stehen im Hultschiner Damm nicht ausreichend Fläche zur Verfügung um die notwendigen Abbiegespuren einzurichten. Ein Umbau und eine Verlegung der Haltestelle Rahnsdorfer Straße wird ebenfalls ausgeschlossen, da dies die Umsteigewege zwischen Bus und Straßenbahn verlängert.</p>	<p>Diesem Belang wird teilweise gefolgt.</p> <p>Bestehende Zwangspunkte nördlich und südlich des Plangebietes, wie die Erschließung der westlich des Hultschiner Damms gelegenen Grundstücke, liegen außerhalb der Einflussnahme des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht keine Erschließung des Plangebietes über eine Anbindung an den Hultschiner Damm vor (im Detail lfd. Nr. 22.8).</p>
22.11		<p>Eine zusätzliche Haltestelle für die Straßenbahn, wie in der nachfolgend aufgeführten Stellungnahme der Technischen Aufsichtsbehörde für Bahnanlagen (TAB) genannt, gibt es keine für das Plangebiet</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Auch die Straßenbahnstrecke wie auch die</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>relevanten Forderungen. (Begründung: eine direkt dem neuen Wohngebiet zugeordnete Haltestelle wäre zwar zur direkten Erreichbarkeit des neuen Wohngebietes als auch zur besseren Anbindung des Bürgerhauses sinnvoll. Der betrieblich zu kurze Abstand zur bestehenden Haltestelle an der Kiekemal Grundschule steht dem entgegen. Die Strecke hat zudem bereits sehr viele betriebliche Zwangspunkte und ist aufgrund der Überfahrten im südlichen Abschnitt nicht mit großer Geschwindigkeit unterwegs. Jeder weitere nicht notwendige Halt als auch jede weitere Zufahrt werden abgelehnt. Für das bestehende Siedlungsgebiet würden sich durch eine zusätzliche Haltestelle nur minimale, jedoch nicht den baulichen Aufwand rechtfertigende Erschließungsoptimierungen ergeben).</p>	<p>Haltestellen unterliegen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, weil es sich hierbei um eine Anlage handelt, die dem Planfeststellungsverfahren unterliegt. Der Straßenbahnhaltestelle an der Kiekemal Grundschule soll hier auch der Vorzug eingeräumt werden. Zudem ist auf Grund der vorgetragenen Anregungen die Straßenverkehrsfläche des Hultschiner Damms im Plangebiet um weitere 4 m aufzuweiten (im Detail lfd. Nr. 22.8), so dass der Bebauungsplan dem nicht entgegensteht.</p>
22.12		<p>Hinweise der TAB der Straßenbahn:</p> <p>Es sollte auch die Möglichkeit der Anlage eines weiteren Haltepunktes betrachtet werden, um das Plangebiet direkt anzuschließen und die Attraktivität des ÖPNV zu stärken. Zwischen den beiden Straßenbahnhaltestellen „Ledebourstraße“ und „Rahnsdorfer Straße“ liegen ca. 600m. Abstände zwischen Straßenbahn- und Bushaltestelle liegen üblicherweise um die 300m. Auf Grund der aktuellen Straßenraumgestaltung wären hierfür Flächen im Plangebiet vorzusehen.</p>	<p>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Haltestelle ist, wie unter der lfd. Nr. 22.11 der Stellungnahme von Sen UVK IVB zu entnehmen ist, durch die Nähe zum nächsten Haltepunkt an der Kiekemal Grundschule kritisch zu sehen. Außerdem bezieht sich die Forderung auf die aktuelle Straßenraumgestaltung. Ein zweigleisiger Ausbau kann durch die beschriebenen Zwangspunkte und weiterhin nötige Erschließungsfunktion für die westlichen Anliegergrundstücke auch zu einer veränderten Straßenraumgestaltung führen. Der Bebauungsplan nimmt die Aufteilung wie bereits unter lfd. Nr. 22.11 ausgeführt, nicht vor, steht dem aber auch nicht entgegen. Zudem ist das Gebiet mit den bestehenden Haltestellen gut an den öffentlichen Verkehr angebunden (im Detail lfd. Nr. 22.6).</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
22.13		<p>Der Bebauungsplan sieht keine Querungen für Fußgehende/Radfahrende über die Straßenbahntrasse, bei einer Länge von ca. 165m, vor. Es ist von wilden Querungen über den besonderen Bahnkörper auszugehen. Werden noch Querungen für Fußgehende/Radfahrende vorgesehen, sind diese wegen fehlender Aufstellflächen zwischen Bahnkörper und Bahndamm mit einer LSA auszustatten. Es sollte in zentraler Lage und in Kombination mit der östlich des Hultschiner Damms gelegenen Müllerstraße eine LSA für Fuß- und Radverkehr geprüft werden.</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche einschließlich Querungen der planfestgestellten Gleisanlagen werden im Bebauungsplan gemäß textlicher Festsetzung nicht vorgenommen. Zusätzlich ist anzumerken, dass dies straßenverkehrsbehördlichen Maßnahmen vorbehalten ist. Mit der geplanten Aufweitung der Straßenverkehrsfläche des Hultschiner Damms (im Detail lfd. Nr. 22.8) steht der Bebauungsplan dem nicht entgegen.</p>
22.14		<p>Der B-Plan berücksichtigt nicht den zukünftigen zweigleisigen Ausbau der Straßenbahntrasse im Hultschiner Damm. Die bisher vorhandene Straßenverkehrsfläche des Hultschiner Damms wird zwar um 5m erweitert, damit zwischen der vorhandenen Straßenbahntrasse und den Grundstücken am östliche Rand des B-Planes ein ausreichender Platz für deren verkehrliche Erschließung entsteht, ohne die Straßenbahn zusätzlich kreuzen zu müssen. Ob dieser zusätzliche Streifen für eine zukünftige zweigleisige Straßenbahntrasse, ggf. mit einer zusätzlichen Haltestelle ausreichend dimensioniert ist, kann den Unterlagen nicht entnommen werden.</p>	<p>Bezüglich des zusätzlichen Haltepunktes siehe im Detail lfd. Nr. 22.11, 22.12. Zum zusätzlichen Platzbedarf für den zweigleisigen Ausbau siehe im Detail lfd. Nr. 22.8.</p>
22.15		<p>Es werden auf der Grundlage AV Geh- und Radwege zu § 7 Berliner Straßengesetz Angaben zu den Breiten von Geh- (2,5m mindestens 2m) und</p>	<p>Dieser Belang ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Radwegen (2,5 m) und gemeinsam geführten Geh- und Radwegen (4 m) gegeben. Mit der Anmerkung, dass die AV derzeit in Überarbeitung ist und zukünftig die neue Fußverkehrsinfrastruktur breiter zu dimensionieren ist. Straßenbegleitende Gehwege sind grundsätzlich auf beiden Seiten der Fahrbahn anzulegen. Für Privatstraßen ist die AV nicht zwingend einzuhalten, sie sollte als Orientierung Verwendung finden.</p>	<p>Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan gemäß textlicher Festsetzung nicht vorgenommen. Die Aufteilung ist Gegenstand nachfolgender Verfahren und beim Bau/Ausbau der Straßen zu berücksichtigen. Der Straßenraum innerhalb des Plangebietes ist mit 15m großzügig bemessen und lässt dies grundsätzlich zu. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Straßenverkehrsflächen nördlich und südlich des Plangebietes geringere Querschnitte aufweisen, was bei einer Ausführungsplanung ebenfalls zu berücksichtigen ist.</p>
22.16		<p>Parallel zur Tramtrasse des Hultschiner Damms wird eine 5m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche perspektivisch der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke dienen soll. Es heißt, dass bei der Herstellung dieser Straßenverkehrsfläche verschiedene Belange Berücksichtigung finden sollen. Aufgrund der bereits heute erforderlichen und zukünftig großzügigeren zu dimensionierenden Gehwege, ist die Festsetzung von 5m Straßenverkehrsfläche zu überdenken. Richtlinienkonforme Gehwege dürften in dem Bereich kaum unterzubringen sein. Alternativ wäre für diesen Bereich eine Mischverkehrsfläche möglich.</p>	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche wird im Bebauungsplan gemäß textlicher Festsetzung nicht vorgenommen, so dass hier eine Mischverkehrsfläche möglich ist. Zudem soll auf Grund der vorgetragenen Anregungen die Straßenverkehrsfläche des Hultschiner Damms im Plangebiet um weitere 4m aufgeweitet werden, so dass der Bebauungsplan dem nicht entgegensteht. Ausführungen siehe im Detail lfd. Nr. 22.8</p>
22.17		<p>Die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen soll gem. § 50 Abs. 4 MobG BE systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden soll dies zukünftig auch bei städtebaulichen</p>	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Gemäß der Abwägung lfd. Nr. 22.7 ist eine fußläufige Anbindung zum Hultschiner Damm gegeben.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		Verträgen und bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52 Abs. 6 MobG BE).	
22.18		Den Forderungen des Radverkehrs, den Hultschiner Damm über die Verlängerung der beiden im Plangebiet liegenden Ost-West-Erschließungsstraßen zugänglich zu machen, wird aus Sicht des Fußverkehrs gefolgt. Bei der Breite der Wege ist eine Orientierung an der AV Geh- und Radweg empfehlenswert. Zur Fußverkehrsförderung sollten weitere Ost-West-Wegeverbindungen durch die Wohnquartiere angeboten werden. Im vorliegenden Entwurf ist eine Reduzierung auf die Nord-Süd-Ausrichtung bzw. die Ausbildung des Erschließungsringes erfolgt.	<p>Diesem Belang wird teilweise gefolgt.</p> <p>Einer Anbindung des Plangebietes an den Hultschiner Damm soll, wie unter lfd. Nr. 22.7 erläutert, nachgekommen werden. Weitere Öffnungen in den Gebäuden zum Hultschiner Damm sollen wegen der schallschützenden Wirkung der Bebauung nicht zulässig sein. Mit der Goldregenstraße im Süden steht zudem eine weitere Ost-West-Verbindung mit Anbindung an die Müllerstraße im Osten zur Verfügung. Es sollen keine weiteren öffentliche Fuß- und Radwege in Ost-West-Richtung innerhalb des Plangebietes eingeordnet werden, weil der Bereitstellung von Wohnraum verbunden mit den geringen baulichen Nutzungsmaße hier der Vorrang einzuräumen ist.</p>
22.19		Die Anlage eines Fußweges zwischen dem Plangebiet und der Goldregenstraße wird begrüßt. Der Forderung aus dem Bereich Radverkehr, diesen auch für den Radverkehr zugänglich zu machen, sollte nur gefolgt werden, wenn die Fläche ausreichend breit dimensioniert ist.	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ steht nur in einer Breite von 5,5m zur Verfügung. Die gültigen Anforderungen gemäß AV Geh- und Radwege zur Einordnung eines Fuß- und Radweges (im Detail lfd. Nr. 22.15) sind nochmals zu überprüfen und dabei die Flächenanforderungen (im Detail lfd. Nr. 23.20) der nötigen Regenentwässerung zu berücksichtigen.</p>
22.20		Es sollte geprüft werden, ob im Hinblick auf die Stärkung des Umweltverbundes nach MobG BE zusätzlich ein Mobilitätskonzept erstellt werden sollte, welches das Ziel verfolgt den durch das B-Plangebiet entstehenden Kfz-Verkehr weiter zu reduzieren.	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob ein Mobilitätskonzept erforderlich ist.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
23.1	SenUVK II D 44/45	Grundsätzliche Einwände gegen das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-80 bestehen nicht, allerdings besteht noch weiterer Klärungsbedarf insbesondere hinsichtlich der Entwässerung.	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>In dem dieser Stellungnahme zu Grunde liegenden Gutachtenentwurf mit Stand 20.08.2021 erfolgten Konkretisierungen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind weitere Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung für das Plangebiet durch verschiedene Variantenbetrachtungen mit dem Regenwassergutachten vom 10.12.2021 geprüft (siehe folgende Ausführungen).</p>
23.2		Für das Plangebiet liegt eine Machbarkeitsstudie zur Regenentwässerung vor, die in plausibler Weise die vor Ort vorhandenen Randbedingungen für die Entwässerung darstellt. Es wird geschlussfolgert, dass eine Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich sei, ohne eine umzusetzende Vorzugsvariante vorzuschlagen. Eine solche Variante der Entwässerung ist weiter zu entwickeln und zu konkretisieren, die auch die Anforderungen der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes berücksichtigt; insbesondere für die Entwässerung der Verkehrsflächen.	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Das Regenwassergutachten stellt die Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes dar und setzt sich mit den Anforderungen auseinander. Die Vorzugsvariante ist unabhängig vom Bebauungsplan und den Untersuchungen durch die gesetzlichen Anforderungen (Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz, WSGVO) vorgegeben. Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) ist für die Niederschlagswasserbewirtschaftung - in Abhängigkeit der stofflichen Belastung des Niederschlagswassers und soweit sonstige Belange nicht entgegenstehen - eine Versickerung über die belebte Bodenschicht anzustreben. Das Regenwasser darf auch nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 WSGVO über die belebte Bodenzone versickern, weil ein Altlastenverdacht für die Fläche nicht vorliegt. Die Versickerungsanlagen in der Wasserschutzzone bzw. mittelbare Einleitungen in ein Gewässer sind genehmigungspflichtig, so dass die zuständige Behörde hierüber Einfluss nehmen kann. Darüber hinaus darf eine Erlaubnis für das Einleiten in Gewässer nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers (hierzu zählt auch Regen-/Niederschlagswasser) so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			WHG). Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht, wie angenommen, um ein Grundstück. Hier sind durch die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung Flurstücke vorhanden, die sich in Übereinstimmung mit den Planungszielen nur über eine Bodenneuordnung entwickeln lassen. Auf die weiteren Ausführungen ist zu verweisen.
23.3		Bis zum Vorliegen eines zustimmungsfähigen Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung und dessen Festschreibung der wesentlichen Kerninhalte des Regenwasserkonzeptes in Form von textlichen Festsetzungen oder einem städtebaulichen Vertrag kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden.	<p>Dieser Belang wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im überarbeiteten Regenwassergutachten vom 10.12.2021 sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben u.a. der WSGVO, die Vorzugsvariante und ergänzende Varianten und Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung geprüft. Eine konkrete Vorhabenplanung liegt noch nicht vor, so dass auf der Stufe des Bebauungsplans für das Regenwassergutachten nur prognostische Beurteilungen unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften möglich sind. Es soll im Rahmen des Bebauungsplanes auch nicht abschließend über die Wahl der umzusetzenden Variante oder Maßnahmen entschieden werden. Denn in Abhängigkeit von dem konkreten Vorhaben (Versiegelungsgrad, Dachbegrünung) und von den vorzufindenden Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück (Abstand zum zeHGW, Durchlässigkeit des Bodens) ist über die einzusetzenden Maßnahmen bzw. deren Kombination auf der Vorhabenebene zu entscheiden. In Folge der Lage in der Wasserschutzzone sind Versickerungsanlagen genehmigungspflichtig, so wie die mittelbare Einleitung in ein Gewässer ebenfalls genehmigungspflichtig ist.</p>
23.4		Das Plangebiet ist - wie auch der überwiegende Teil der Umgebung - nicht an eine Regenwasserkanalisation angeschlossen. Nördlich gelegene Flächen leiten teilweise über eine	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Begründung und dem Regenwassergutachten sind die Aussagen zur teilweisen Einleitung und dem Regenwasserkanal zu entnehmen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		Regenwasserkanalisation in Rohrpfehlgraben oder Wuhle ein (beides Gewässer 2. Ordnung).	
23.5		Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Kaulsdorf.	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Begründung und dem Regenwassergutachten sind diese Aussagen zu entnehmen.</p>
23.6		Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWA-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird.	<p>Dieser Belang wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Im Bestand versiegelte Flächen mit einer bestehenden Regenentwässerung sind, wie unter lfd. Nr. 23.4 vorgetragen, im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Bebauungsplan 10-80 liegt auch kein Vorhaben oder Projekt zu Grunde, sondern lediglich ein städtebauliches Konzept. Deshalb sind auf der Stufe des Bebauungsplans für das Regenwassergutachten nur Prognosen unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften möglich, nicht jedoch die Einhaltung der Gesetze und Vorgaben, dies obliegt dem Vollzug.</p>
23.7		Bei einem Bauvorhaben ist die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück in Anlehnung an den natürlichen Wasserhaushalt durch Verdunstung und Versickerung mittels planerischer Vorsorge sicherzustellen. Eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück ist auch bei einer starken Überbauung oder Versiegelung möglich. Es liegt in der Verantwortung des Planaufstellers geeignete Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zu wählen.	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem Bebauungsplan weder um ein konkretes Bauvorhaben noch um ein Grundstück. Neben der Vermeidung einer starken Überbauung oder Versiegelung ist planerische Vorsorge durch die Bereithaltung von Grünflächen insbesondere im Übergang zum Elsensee und durch die Dachbegrünung für den östlichen Teil des Plangebietes getroffen. Auf der Stufe eines Angebots-Bebauungsplans ist für die Regenwasserbewirtschaftung nur die prognostische Beurteilung unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften möglich. Der Bebauungsplan wie auch das Regenwassergutachten gehen vorzugsweise von einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung aus (im Detail lfd. Nr. 23.2).</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
23.8		<p>Ist im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück aufgrund objektiver Rahmenbedingungen nicht umsetzbar, ist dies in Form eines Fachgutachtens zu begründen. Ist eine Einleitung gemäß Fachgutachten nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im quasi-natürlichen Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt im begründeten Ausnahmefall eine maximale Abflussspende von 2 l (s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes. Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, wird auf Grund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe auf 1 l/s begrenzt.</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Trotzdem der Bebauungsplan die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum ermöglicht, stellt die vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Grundstück die Vorzugsvariante dar, weil dies dem natürlichen Wasserhaushalt zugutekommt. Der Bebauungsplan und das Regenwassergutachten gehen grundsätzlich von einer dezentralen Versickerung des anfallenden Regenwassers in der Wasserschutzzone aus. Wie in 23.4 vorgetragen, verläuft in der Großmannstraße der verrohrte Rohrpfehlgraben, in den ggf. eingeleitet werden könnte, wenn eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers durch die objektiven Rahmenbedingungen nachweislich nicht gegeben sein sollte. Die Regenrückhaltung und gedrosselte Ableitung ist für die Bauflächen im Gutachten mit einer maximalen Abflussspende von 2 l (s*ha) unter der Annahme schlechterer Bodenverhältnisse untersucht. Die Berechnungen des Speichervolumens für die unterirdischen Speicher setzen schlechtere Voraussetzungen für das Plangebiet an, als es der Bebauungsplan z.B. durch die festgesetzte Dachbegrünung im östlichen Teil vorsieht. Die errechneten Volumina der unterirdischen Speicher lassen sich zusätzlich durch weitere Maßnahmen der Rückhaltung und durch den Verbleib von Niederschlag vor Ort reduzieren. Die Einleitung stellt neben der Vorzugsvariante der Versickerung über Mulden jedoch nur eine ergänzende Variante für die Flächen dar, auf denen die objektiven Rahmenbedingungen eine vollständige dezentrale Bewirtschaftung nicht zulassen. Auf die weiteren Ausführungen ist zu verweisen.</p>
23.9		<p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan und das Regenwassergutachten gehen vorzugsweise von einer dezentralen Versickerung des anfallenden</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.</p> <p>Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit von der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzlich stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p>	<p>Regenwassers in der Wasserschutzzone aus. Eine Versickerung setzt hier jedoch voraus, dass der Abstand der Geländeoberkante zum zeHGW von mindestens 1 m eingehalten wird, was im Geltungsbereich nicht flächendeckend vorzufinden ist. Für die Wohnbauflächen westlich der Parlerstraße ist eine GRZ von 0,2 im Bebauungsplan vorgesehen. Dort wo der Abstand zum zeHGW es erlaubt (bspw. Nordwesten), ist dadurch eine oberflächige Versickerung über flache Mulden (10cm) realisierbar. Auch für die östlich gelegenen Wohnbauflächen mit einer GRZ von 0,3 und einem ausreichenden Abstand zum zeHGW ist eine oberflächige Versickerung realisierbar, dafür ist jedoch eine tiefere Mulde von 30 cm erforderlich bzw. für das Bürgerhaus eine Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Durch die lokale Untersuchung der Bodenverhältnisse ist eine bessere Durchlässigkeit des Bodens möglich, als der in die Berechnungen eingestellte ungünstigere Fall. Zudem beruhen die Ergebnisse auf Berechnungen mit schlechteren Voraussetzungen, also z.B. ohne Dachbegrünung, die jedoch in den baulich höher nutzbaren Bereichen östlich der Parlerstraße im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen. Im Regenwassergutachten sind ergänzende Varianten bzw. Maßnahmen aufgezeigt. So besteht auf den Teilflächen mit nicht ausreichend Abstand zum zeHGW z.B. die Möglichkeit der Aufschüttung des Geländes. Der nötige Abstand für die Entwässerung über Mulden könnte so hergestellt werden. Dies ist jedoch in Abhängigkeit von den angrenzenden Höhenverhältnissen zu betrachten, weil die Höhe der Aufschüttungen nicht zu Vernässungsschäden an ggf. tiefer gelegenen Grundstücken in der Umgebung führen darf. Eine weitere Alternative dazu stellt die unterirdische Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlag, wie oben bereits erläutert, dar. Dies würde das Vorhandensein eines Kanalsystems im Plangebiet erfordern. Durch den Regenwasserkanal im</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			Norden (Großmannstraße) ist eine Anbindung evtl. möglich. Der Neubau eines Regenwasserkanals ist für diese Variante innerhalb der Straßenflächen erforderlich.
23.10		Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und gilt bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit. Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzenden Grundstücken entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke größer 800m ² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke kleiner 800m ² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Bebauungsplan und das Regenwassergutachten gehen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich von einer dezentralen Bewirtschaftung des anfallenden Regenwassers aus. Das Regenwassergutachten hat für den Bebauungsplan den Überflutungsfall betrachtet und dies ebenfalls mit dem in die Berechnungen eingestellten ungünstigeren Fall. Sollten wegen des zu geringen Abstandes zum zeHGW Aufschüttungen eine Möglichkeit für die Einordnung von Mulden sein, so sind für diese flächigen Aufschüttungen die Hinweise bezüglich des Abflusses und der Belastung Dritter zu beachten. Eine Einleitung in den Regenwasserkanal steht ergänzend zur Verfügung, wenn eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers durch die objektiven Rahmenbedingungen nachweislich nicht gegeben wäre. Im Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Bodenneuordnung und ggf. auf der Basis der Weiterentwicklung der Bebauungsabsichten eine nochmalige Prüfung hinsichtlich einer weitergehenden Konkretisierung des grundsätzlichen Umgangs mit der Regenentwässerung erforderlich.</p>
23.11		Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaft zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Gemäß den o.g. Ausführungen stellt, soweit es die Vorgaben der WSGVO zulassen, die dezentrale Bewirtschaftung die Vorzugsvariante dar.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel mögliche Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.	
23.12		Regenwasser welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potenzial zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.
23.13		Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Kaulsdorf. Demnach sind die entsprechenden Ge-	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>und Verbote der WSGVO für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf vom 11.10.1999 zu beachten. Grundsätzlich ist bei jeglichen Maßnahmen mit besonderer über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern. Dem beigefügten Fachgutachten Regenwasserbewirtschaftung kann nach den Anforderungen des Grundwasserschutzes grundsätzlich gefolgt werden. Die aktuellen technischen Regelwerke sowie die gesetzlichen und planerischen Vorgaben der Wasserbehörde zur Versickerung werden in der Variantendiskussion hinreichend diskutiert. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Muldenversickerung nach einem 5-jährigen Regenereignis zu dimensionieren ist, um den Anforderungen im Wasserschutzgebiet zu entsprechen.</p>	<p>Ein Hinweis zur WSGVO und der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone ist in der Begründung zur frühzeitigen Berücksichtigung der Anforderungen bereits enthalten.</p> <p>Dem Regenwassergutachten liegt der Bemessungsfall für eine Regenhäufigkeit von einmal in fünf Jahren zu Grunde.</p>
23.14		<p>Entsprechend dem Regenwassergutachten vom 20.08.2021 ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet möglich. Gemäß WSGVO kann für belastete Flächen (wie beispielsweise Verkehrsflächen) ein Anschluss an den Regen-/ Mischwasserkanal gefordert werden. Je nach Anschlusspunkt an einen Regenwasserkanal stellt dies eine mittelbare Einleitung in ein im Einzugsgebiet des Regenwasserkanals befindliches</p>	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Die Genehmigungspflicht für Versickerungsanlagen innerhalb des Wasserschutzgebietes und für die Einleitung in einen Regenwasserkanal im Einzugsgebiet eines Oberflächengewässers bestehen unabhängig vom Bebauungsplan.</p> <p>Die gemäß Verkehrsgutachten und bei Schließung der Rosa-Valetti-Straße zu erwartenden Verkehrszahlen kleiner 2.000 Kfz/24 h und die zu erschließenden Wohngebiete zeigten bisher nicht die Notwendigkeit</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Oberflächengewässer dar, welche genehmigungspflichtig ist. Von einem Erfordernis der Vorreinigung der Niederschlagswässer vor der mittelbaren Ableitung ist auszugehen. Für derartige Anlagen, aber auch für erforderliche Regenwasserrückhalteanlagen ist eine Flächenvorsorge im Plangebiet zu betreiben. Eine Ausweisung von Flächen wird hierfür empfohlen.</p>	<p>einer Vorreinigung des Niederschlagswassers für die Straßen auf (im Detail lfd. Nr. 23.20). Nach Aktualisierung der Verkehrsprognosezahlen (im Detail lfd. Nr. 22.2) ist diese Voraussetzung (kleiner 2.000 Kfz/24 h) nochmals zu prüfen.</p>
23.15		<p>Das Plangebiet grenzt nördlich an den Rohrpfuhlgraben, ein Fließgewässer 2. Ordnung. Bezüglich der geplanten Öffnung eines verrohrten Teilabschnitts des Rohrpfuhlgrabens erfolgt der Verweis auf die vorliegende Stellungnahme von 2017 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung. Grundsätzlich ist ein ausreichender Gewässerrandstreifen von mindestens 5m ab der Linie des Mittelwasserstandes bzw. bei ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante ist nach § 38 WHG zu berücksichtigen. Das Gewässer ist nicht in der Planunterlage verortet.</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Wie den vorliegenden Unterlagen der BWB zu entnehmen ist, verläuft der Regenwasserkanal innerhalb des bestehenden öffentlichen Straßenlandes der Großmannstraße. In diesem Bereich ist der Graben verrohrt. Der Bebauungsplan sieht keine Öffnung des Rohrpfuhlgrabens vor. Zusätzlich ist eine Aufweitung der Großmannstraße in Richtung Süden durch die Zurücksetzung der Straßenbegrenzungslinie um 7,5m vorgesehen. Die so erreichte Breite der geplanten Straßenverkehrsfläche von insgesamt 15m entspricht der Breite der Parlerstraße nördlich der Großmannstraße, in der der verrohrte Regenwasserkanal ebenfalls verläuft. Es liegen somit die gleichen Voraussetzungen in beiden Straßenzügen für die Öffnung des Grabens vor. Zusätzlich erfolgte auf Grund des Einwandes der Wasserbehörde in der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine Änderung in der Ausrichtung der Erschließungsanlagen. Dadurch ist die verkehrliche Erschließung der südlich der Großmannstraße geplanten Bauflächen nicht direkt von dieser erforderlich und der Bebauungsplan steht einer Öffnung des Rohrpfuhlgrabens nicht entgegen.</p> <p>Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Westen erfolgte die Prüfung zum westlich der Großmannstraße liegenden</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			unverrohrte Teil des Rohrpfehlgrabens, also dem Gewässer. Mit der Wasserbehörde ist die Darstellung in der Planzeichnung (planfestgestelltes Gewässer bzw. nachrichtliche Übernahme) abzustimmen.
23.16		Gegen die Planungsziele bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Einwendungen. Nach Abstimmung vom 28.10.2021 wurde das Fachgutachten weiterentwickelt bzw. konkretisiert und liegt nunmehr mit Stand vom 10.12.2021 vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
23.17		Grundsätzlich kann dem Entwässerungskonzept gefolgt werden. Eine weiterführende Bewertung ist jedoch erst nach Darlegung der unten aufgeführten Belange zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (23.18 - 23.22) möglich.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Wie bereits ausgeführt, ist im Bebauungsplan auf der Grundlage der Bodenneuordnung und ggf. auf der Basis der Weiterentwicklung der Bebauungsabsichten eine nochmalige Prüfung hinsichtlich einer weitergehenden Konkretisierung des grundsätzlichen Umgangs mit der Regenentwässerung erforderlich.
23.18		Das Regenwassergutachten vom 10.12.2021 zeigt verschiedene Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung im Plangebiet auf. Hierbei werden vor allem Varianten mit Mulden, flächenhaften Ausmuldungen mit bis zu 10cm Einstau sowie eine Geländeaufschüttung erörtert. Der teilweise unterschrittene Mindestabstand von 1m zwischen den Versickerungsanlagen zum zeHGW bzw. der unter 1m unter Geländeoberkante anstehende zeHGW beinhaltet aus Sicht des Grundwasserschutzes weiteren Klärungsbedarf.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
23.19		<p>Prinzipiell ist der Mindestabstand zwischen Versickerungsanlagen zum zeHGW einzuhalten. In begründeten Ausnahmen kann dieser Abstand bei einer breitflächigen Versickerung u.U. unterschritten werden.</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Der erforderliche Mindestabstand wurde in das Regenwassergutachten eingestellt. Der Ausnahmefall ist betrachtet, jedoch nicht bestimmten Flächen zugeordnet, weil die Ausnahme nur in Abhängigkeit von den konkreten Gegebenheiten auf den betreffenden Teilflächen begründbar ist. Im Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Bodenneuordnung eine nochmalige Prüfung hinsichtlich einer weitergehenden Konkretisierung des grundsätzlichen Umgangs mit der Regenentwässerung erforderlich. Daneben kann auf der Ebene der konkreten Objektplanung aus den zur Verfügung stehenden Möglichkeiten unter Beachtung der Vorgaben der WSGVO gewählt und durch die Wasserbehörde (Genehmigungspflicht) über eine Ausnahme entschieden werden.</p>
23.20		<p>Unter Berücksichtigung der zukünftigen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) kleiner 2.000 Kfz/24 h und ausgehend von einer geringen Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist nach Tabelle 3 der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten von der Stufe 1 (Boden/Technik) auszugehen und eine breitflächige Versickerung prinzipiell möglich.</p> <p>Aus Sicht des Grundwasserschutzes können Ausmuldungen mit bis zu 10cm in Einzelfällen als breitflächige Versickerung ausgelegt werden. Bei Flächen mit Kfz-Betrieb ist der Einstau zu reduzieren, d.h. wie beim Gesprächstermin erörtert, muss eine Variante mit maximal 5cm Einstau untersucht werden.</p>	<p>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Bebauungsplan erfolgt gemäß textlicher Festsetzung regelmäßig nicht die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen. Dem Angebots-Bebauungsplan liegt zudem keine Vorhabenplanung zu Grunde, der die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche entnommen werden könnte. Deshalb war der Regenwassergutachter gezwungen auf der Grundlage eines Worst-Case-Szenario prognostische Annahmen zu treffen, um unter den gegebenen Verhältnissen grundsätzliche Aussagen zur Entwässerung der Straßenverkehrsflächen vornehmen zu können. Die Annahme für die Straßen einschließlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ bestand in der Annahme einer dichten Oberflächenbefestigung, um zu bestimmen, bis zu welchem Grad eine zur Verfügung stehende Straßenfläche versiegelt werden kann. Eine breitflächige Versickerung mit maximal 5 cm Einstau wurde unter dieser Annahme nicht betrachtet. Die Untersuchungen beinhalten Versickerungsmulden mit 10 cm und 30 cm Tiefe. Für die Mulden</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>ergeben die Berechnungen bei 15 m Straßenbreite einen Anteil für die Sickerfläche von 2 m bzw. 6,3 m und für Straßenbreiten von 8,5 m einen Anteil für die Sickerflächen von 1 m bzw. 3,6 m. Für den 5,5 m breiten Fußweg belegen die Berechnungen einen Bedarf von 1,2 m bzw. 3 m für die Sickerfläche. Der Flächenbedarf für flache 10 cm Mulden ist entsprechend höher als bei Mulden mit einer Tiefe von 30 cm. Eine weitergehende Verflachung der Mulden auf 5cm zieht einen noch höheren Flächenverbrauch nach sich. Um die Erschließungsfunktion der Straßen zu gewährleisten ergäbe sich daraus eine Aufweitung der Straßenverkehrsflächen. Eine weitergehende Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen zulasten der Bauflächen soll im Bebauungsplan im Sinne der Bereitstellung dringend benötigten Wohnraums nicht vorgenommen werden.</p> <p>Entgegen der Annahme der dichten Oberflächenbefestigung in der Untersuchung stellt die Ausführung mit wasserdurchlässigen Materialien und Oberflächen (z.B. Gehwege mit Pflaster) eine Reduzierung der nötigen Sickerflächenanteile in den Straßenverkehrsflächen dar. Doch wie die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen, so ist auch die konkrete Ausführung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Im Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Bodenneuordnung und ggf. auf der Basis der Weiterentwicklung der Bebauungsabsichten eine nochmalige Prüfung hinsichtlich einer weitergehenden Konkretisierung des grundsätzlichen Umgangs mit der Regenentwässerung erforderlich.</p>
23.21		Eine großräumige Aufschüttung des Geländes mit Grundstückssprüngen und Rampenanlagen an den Zuwegungen scheinen gegenwärtig schwierig umzusetzen. Es ist planerisch nachzuweisen, in welchen Bereichen und in welchem Umfang der	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Bezüglich der Aufschüttung auf Teilflächen auf denen der nötige Mindestabstand zwischen Geländeoberkante und zeHGW von 1 m nicht ausreicht, ist auf die Abwägung zu lfd. Nr. 23.9, 23.10 zu verweisen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Mindestabstand unter Einbezug von 23.20 nicht gewährleistet werden kann und inwieweit durch eine partielle Erhöhung der Abstand zwischen Versickerungsanlagen zum zeHGW weiter erhöht werden können.</p>	<p>Zusätzlich kann in begründeten Ausnahmen dieser Abstand bei einer breitflächigen Versickerung u.U. unterschritten werden.</p>
23.22		<p>Es liegt ein Entwässerungskonzept (Stand 10.12.2021) vor, das verschiedene Varianten einer regelkonformen Regenentwässerung darstellt. Hier werden sowohl Varianten mit als auch ohne Ableitung dargestellt. Es wird jeweils die Regelfallentwässerung und der Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 betrachtet. Es wird eine Bemessung der jeweils zur Entwässerung erforderlichen Anlagen vorgenommen, die plausibel und den Regeln der Technik entsprechend durchgeführt zu sein scheint. Von Seiten der Wasserwirtschaft ist eine Variante ohne Ableitung deutlich zu bevorzugen. Sofern die für die gewählte Variante erforderlichen Flächen und Speicherräume bereitgestellt werden, bestehen von Seiten der Wasserwirtschaft keine weiteren Anforderungen.</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan und das Regenwassergutachten gehen vorzugsweise von einer dezentralen Versickerung des anfallenden Regenwassers in der Wasserschutzzone aus. Auf die bereits vorgenommenen Ausführungen ist zu verweisen.</p>
23.23		<p>Da die geplante Bebauung im Absenkbereich des Wasserwerkes Kaulsdorf liegt, muss jederzeit mit dem Anstieg des Grundwassers gerechnet werden. Hierbei ist der zeHGW derjenige Grundwasserstand, der sich witterungsbedingt maximal z.B. nach extremen Feuchteperioden einstellen kann. Auch als Planungsgrundlage für die Auslegung einer</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Das Regenwassergutachten stellt in seinen Berechnungen und Untersuchungen auf den zeHGW ab. Der Begründung ist der Hinweis zur Lage in der Wasserschutzzone III A innerhalb der WSGVO Wuhlheide/Kaulsdorf zu entnehmen. Die Bestimmungen der WSGVO sind unabhängig von einem Bebauungsplan einzuhalten. Es obliegt somit</p>

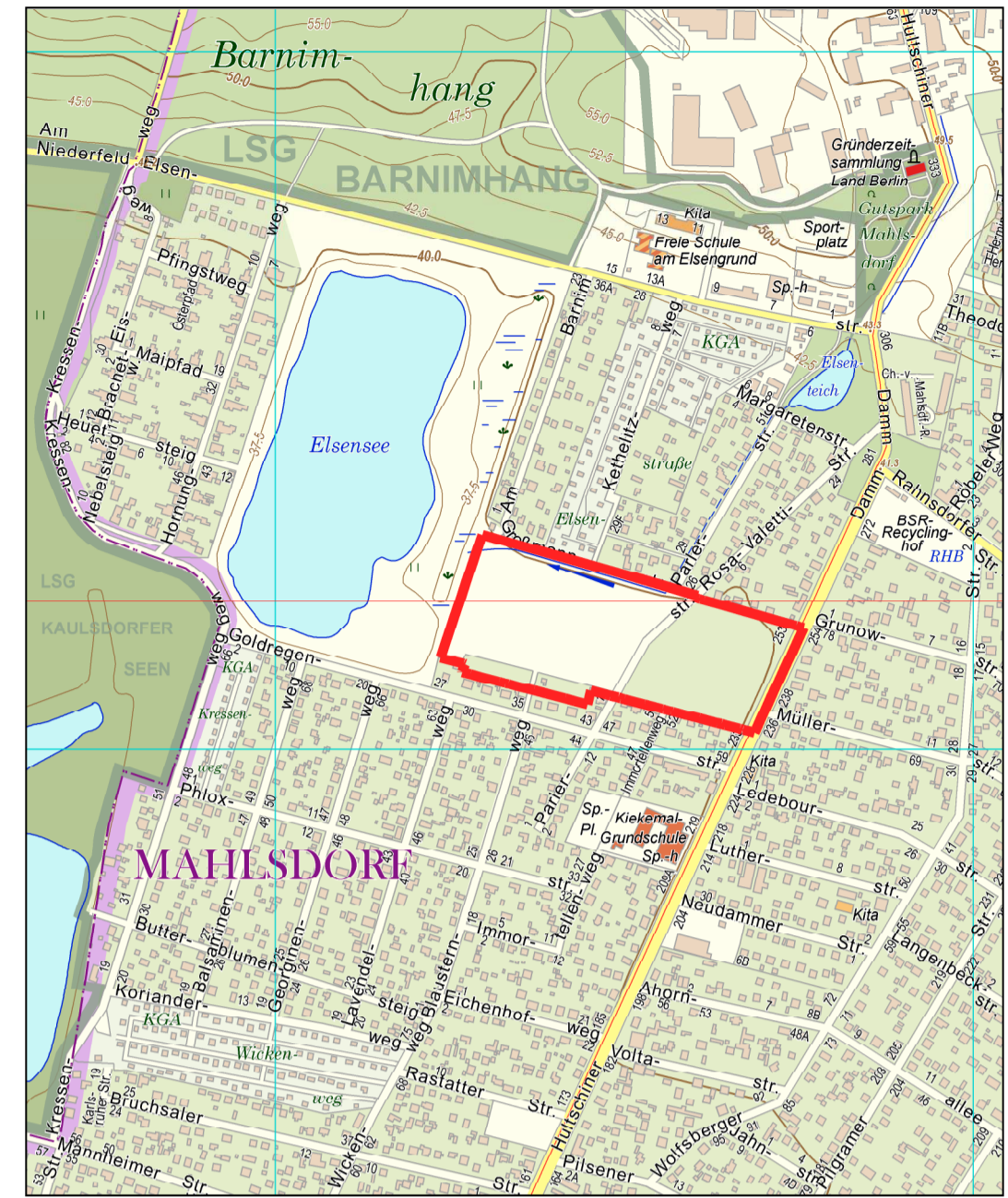
Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Abdichtung von Bauwerken gegen drückendes Wasser oder bei der Bemessung der Gründung ist der zeHGW unabdingbar. Um spätere Instandsetzungsarbeiten und erneute Erdaufschlüsse für Isolierungen zu vermeiden, sollte eine einwandfreie und dauerhafte Isolierung bis mindestens zur Höhe des zeHGW vorgesehen werden. Die Wasserbehörde weist frühzeitig auf die Gefahren durch mögliche spätere Vernässungsschäden an Gebäuden und den eigenverantwortlichen Umgang durch die Eigentumspartei hin.</p>	<p>der Vorhabenplanung die entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen und darauf sach- und fachgerecht zu reagieren.</p>
23.24		<p>Das Plangebiet ist nicht im Berliner Bodenbelastungskataster erfasst. Die Belange des Bodenschutzes liegen in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes. Grundwasserschadensfahnen sind nicht bekannt.</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt und der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, auf der Grundlage der Zuarbeit des bezirklichen Umweltamtes, bereits zu entnehmen.</p>
24.1	SenUVK I C 31	<p>Aus lufthygienischer Sicht gibt es keine Anmerkungen.</p>	
24.2		<p>Das schalltechnische Gutachten von Hoffmann Leichter aus 2016 setzt 2025 als Prognosehorizont an. Dieser Horizont ist zu knapp angesetzt. Der Prognosehorizont sollte mindestens mit 2030 und bestenfalls mit 2035 gewählt werden. Dazu ist es ausreichend zu prüfen, ob sich relevante Änderungen durch die Aktualisierung ergeben. Sollte dies der Fall sein, wäre ebenfalls eine Ermittlung der Beurteilungspegel an Straßen nach der RLS-19</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. In der Begründung ist bereits die Notwendigkeit der Aktualisierung des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens vermerkt. Die Aktualisierung ist vor der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		denkbar. Die aktualisierte Betrachtung sollte ebenfalls für den Tram-Verkehr im Plangebiet vorgenommen werden.	
24.3		Auf den aktualisierten Lärmleitfadens (seit September 2021 veröffentlicht) wird verwiesen.	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes werden die in Anwendung des Lärmleitfadens aufgenommenen Festsetzungen nochmals auf ihre Notwendigkeit und Aktualität überprüft.</p>
24.4		Aus Sicht des anlagenbezogenen Lärmschutzes erfolgen keine Hinweise.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>
25.1	SenUVK V Tiefbau	Aus Sicht der Gewässerunterhaltung bestehen gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Bedenken.	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.</p>
25.2		In der Begründung unter Punkt 2.2.7 zum Schutzgut Wasser Abschnitt 5 und 7 sind Änderungen hinsichtlich der Aussagen zum Rohrfuhlgraben erforderlich. Die Entwässerungsleitung verläuft vom Elsentich und mündet in den letzten offenen Grabenabschnitt des Rohrfuhlgrabens Mahlsdorf ein Fließgewässer 2. Ordnung.	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Die Aussagen im Umweltbericht werden korrigiert und weiter fortgeschrieben.</p>
25.3		Sollten im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, würde sich die naturnahe Umgestaltung des Gewässerabschnittes anbieten.	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme aus dem Jahr 2017 war Anlass die privaten Erschließungsstraßen im Westteil des Plangebiets in ihrer Lage so zu verändern, dass die späteren Grundstücksüberfahrten für die Einzelhausgrundstücke die naturnahe Umgestaltung der</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			Entwässerungsleitung nicht behindert. Weitere Details siehe lfd. Nr. 23.15.
25.4		Für den Aufgabenbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin liegt gemäß Stellungnahme vom 26.06.2017 keine Betroffenheit vor.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Planinhalt und Begründung.
25.5		Damals ging aus der Begründung hervor, dass die baulichen Maßnahmen zur Erreichung des Lärmschutzes vor Verkehrslärm durch die Außenbauteile erreicht werden soll. Sollten Lärmschutzwände auf dem Gelände der künftigen Wohnbebauung geplant sein, ist darauf zu achten, dass diese auf privatem Gelände errichtet werden.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Auch in der der Stellungnahme zugrunde liegenden Begründung (Punkt I.7.8 Immissionsschutzfestsetzungen) sind Ausführungen zum Lärmschutz enthalten. Danach sind Lärmschutzwände nicht zur Erreichung des Lärmschutzes der neuen Wohngebiete vorgesehen.
25.6		Gleiches gilt für Zufahrten zu Tiefgaragen. Bei Errichtung auf öffentlichem Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsflächen ist SenUVK Abt. V, Bereich D zwingend in die vorgelagerte Planung einzubeziehen.	Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan sieht keine Tiefgaragen vor.
26	LDA 2	Die Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Es wird auf die Stellungnahme vom 06.07.2017 verwiesen. Auch mit dem nunmehr erweiterten Planumgriff sind nur die beschriebenen Belange der Bodendenkmalpflege betroffen. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständige bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen mit dem	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die Stellungnahme aus dem Jahr 2017 war Anlass, in die Begründung entsprechende Ausführungen, für eine frühestmögliche Einbeziehung der Denkmalschutzbehörde, aufzunehmen.

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		Landesdenkmalamt Berlin als zuständiger Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.	
27	Sen UVK VI B	Keine Äußerung	

Übersichtskarte 1:10.000



11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweis: Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 8 und 9 wird die Verwendung der beigefügten Pflanzliste empfohlen.

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand vom September 2021

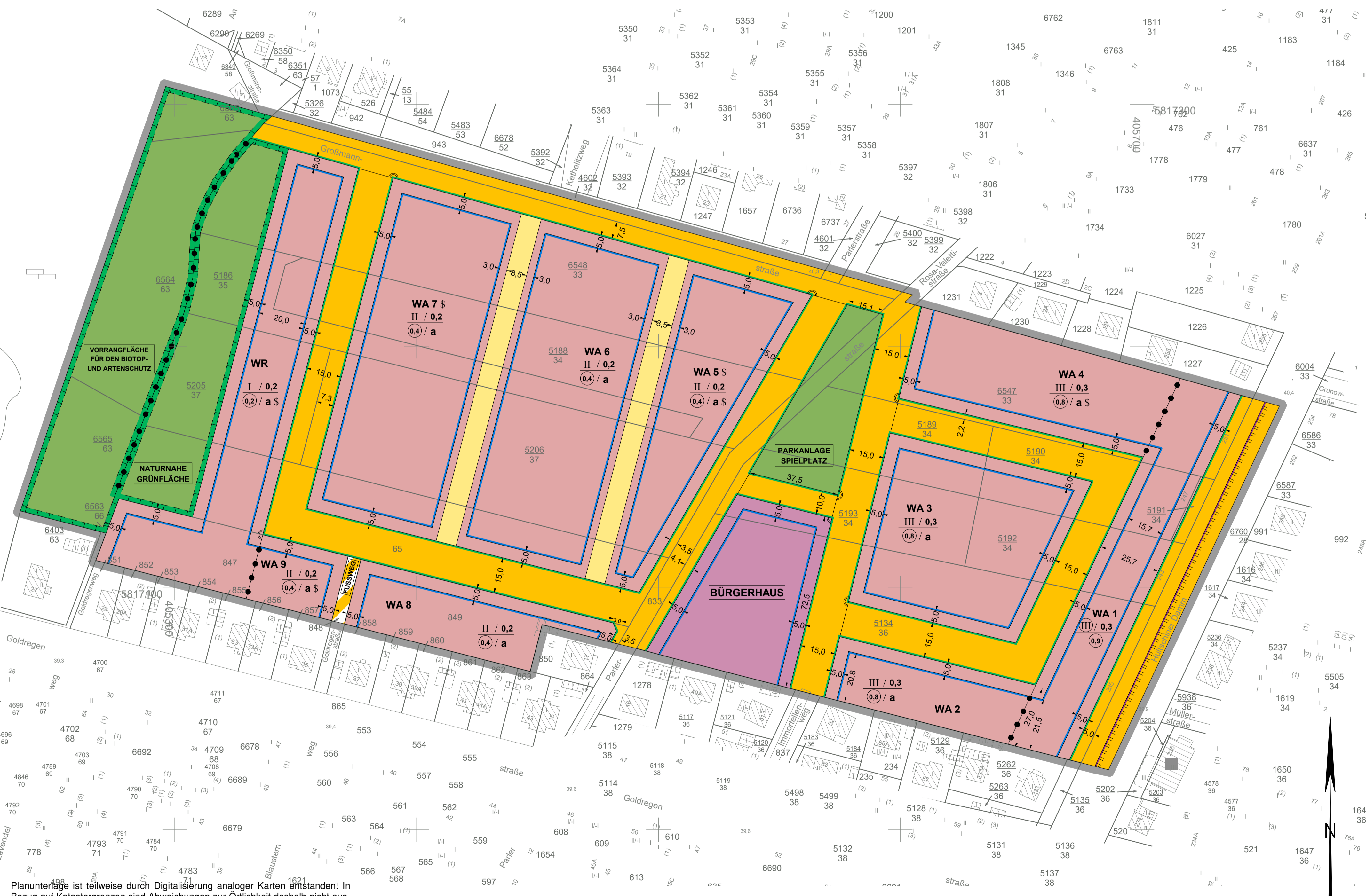
Bebauungsplan 10-80

für das Gelände zwischen Großmannstraße, der südlichen Grenze der Grundstücke Rosa-Valetti-Straße 2 - 2B und Hultschiner Damm 253, Hultschiner Damm, der nördlichen Grenze des Grundstücks Hultschiner Damm 233 sowie deren westlicher Verlängerung bis zur Parlerstraße, der nördlichen und westlichen Grenze des Grundstücks Parlerstraße 17, den nördlichen Grenzen der Grundstücke Goldregenstraße 41A / 29 und Goldregenstraße 27 sowie der Verlängerung der westlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27 mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 6564/63 bis zur westlichen Verlängerung der Großmannstraße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Mahlsdorf

Textliche Festsetzungen

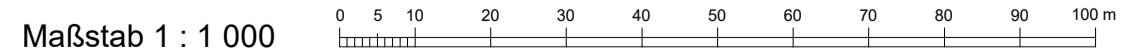
- Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 erbracht wird.
- In reinen Wohngebieten sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 der Bauordnungsverordnung ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Bauordnungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Im reinen Wohngebiet und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 8 darf abweichend von der offenen Bauweise die Länge der Gebäude 20 m nicht überschreiten.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden auf den überbaubaren Grundstücksflächen im WA 1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallepegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind entlang des Hultschiner Damms mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggia zu errichten. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang des Hultschiner Damms orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggia zu errichten.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3 und WA 4 die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst dann zulässig, wenn auf der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 1 eine lückenlose Bebauung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.
- In den Baugebieten ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum/ Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind mindestens 60% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.



Planunterlagen ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit deshalb nicht auszuschließen. Es können aus dieser Darstellung keine rechtlichen Ansprüche auf den Katastergrenzverlauf abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand:

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.



Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Reines Wohngebiet	§ 2 BauNOV	WS	Grundflächenzahl	z.B. 1,0	GR	100 m
Allgemeines Wohngebiet	§ 3 BauNOV	WB	Grundflächenzahl	z.B. 1,0	GR	100 m
Besonderes Wohngebiet	§ 4 BauNOV	WB	Zahl der Vollgeschosse	z.B. 3	III	
Dorfgebiet	§ 5 BauNOV	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 1,0	III-V	
Mischgebiet	§ 6 BauNOV	MI	zwingend	z.B. 1,0	II	
Kerngebiet	§ 7 BauNOV	KK	offene Bauweise	z.B. 1,0	I	
Gemeindefeld	§ 8 BauNOV	GF	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B. 1,0	I	
Industriegebiet	§ 9 BauNOV	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. 1,0	I	
Sondergebiet (Erholung)	§ 10 BauNOV	SO	Nur Hausgruppen zulässig	z.B. 1,0	I	
Sondergebiet	§ 11 BauNOV	WOCHENHAUSEBIELE	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. 1,0	I	
		UNIVERSITÄT	geschlossene / abweichende Bauweise	z.B. 1,0	I	
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 8 Abs. 1 Nr. 6 BauNOV	WZ	Bauweise	z.B. 20 Abs. 3 Satz 1 BauNOV		
Geschossflächenzahl	als Höchstmaß	GF	Baugrenze	z.B. 20 Abs. 3 Satz 1 BauNOV		
als Mindest- und Höchstmaß		GF	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	z.B. 20 Abs. 3 Satz 2 BauNOV		
Geschossfläche	als Höchstmaß	GF	Höhe baulicher Anlagen (über einem Bezugspunkt)	z.B. 20 Abs. 3 Satz 3 BauNOV		
als Mindest- und Höchstmaß		GF	Traufhöhe	z.B. TH 12,4 m über Gehweg		
Baumessenzahl	z.B. GF 100 m ²	GF	Firsthöhe	z.B. FH 13,3 m über Netz		
Baumessenzahl	z.B. GF 100 m ²	GF	Oberrande	z.B. OK 14,5 m über Netz		
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. FUGENFREIZEITRAUM	FUG	als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 14,5 m über Netz		
		FUG	zwingend	z.B. OK 14,5 m über Netz		
		FUG	Flächen für Sport- und Spielanlagen			

Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet (Durchdringungsschutz)

Naturschutzgebiet

Geschützter Landschaftsbestandteil

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

Gesamtheit (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt

Entwicklungsbereich

Eintragungen als Vorschlag

Stationsfläche

Hochwasserlinie

Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude

Wirtschafts- oder Industriegebäude

Parkhaus

Unvollständiges Bauwerk (z.B. Tiefgarage)

Brücke

Gebäude

Geländehöhe, Straßenhöhe

Laubbäume, Nadelbäume

Schornstein

Zaun, Hecke

Hochwassermanifest

Stationsbegrenzungslinie

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungssamt

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am ... beschlossen.

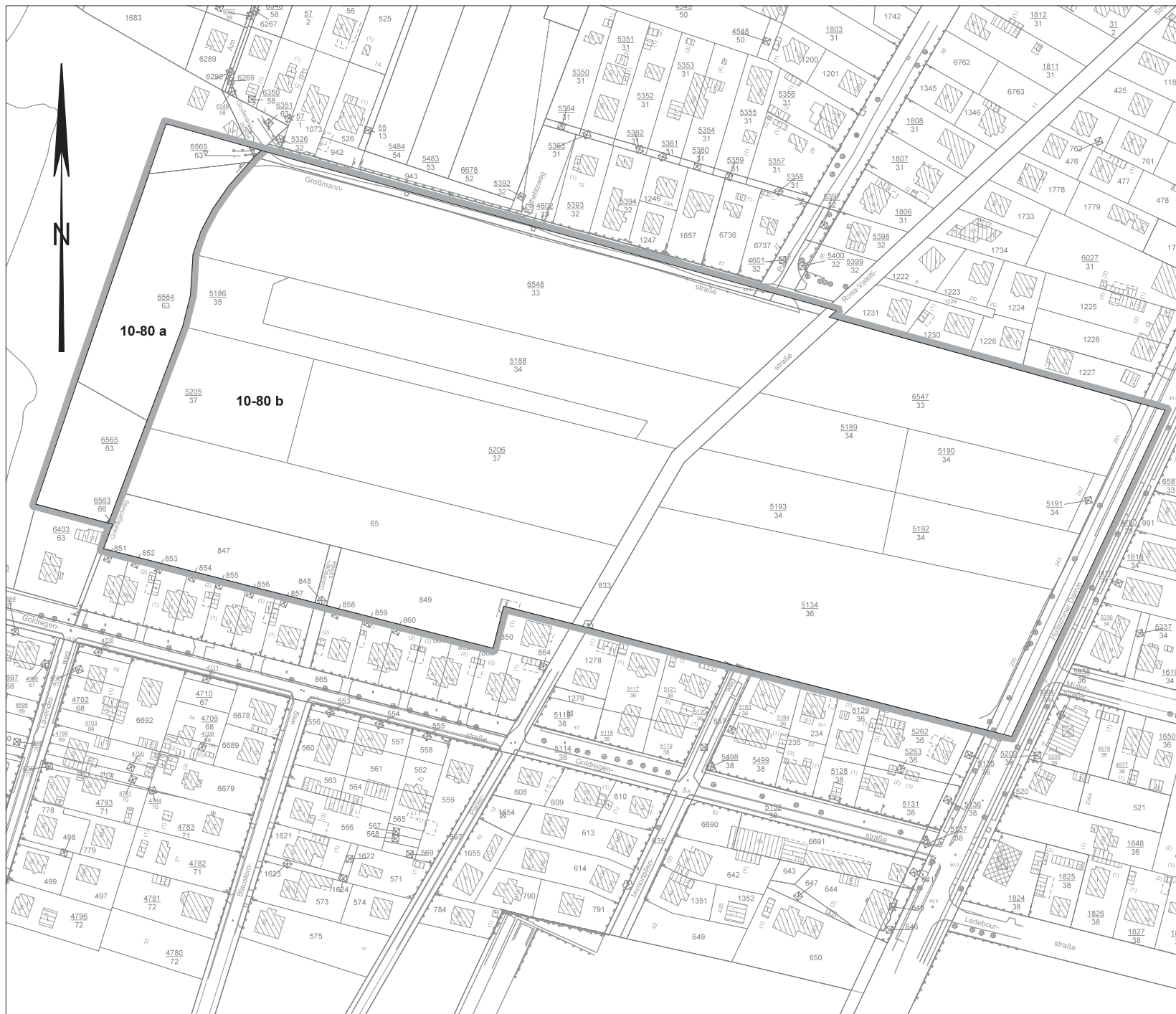
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungssamt

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Bezirksbürgermeister und Leiter der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

Die Verordnung ist am ... im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.

Teilung des
Bebauungsplanes
in die B-Pläne 10-80a und
10-80b



Übersichtskarte 1:2500

Planunterlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem

Stand: Mai 2020