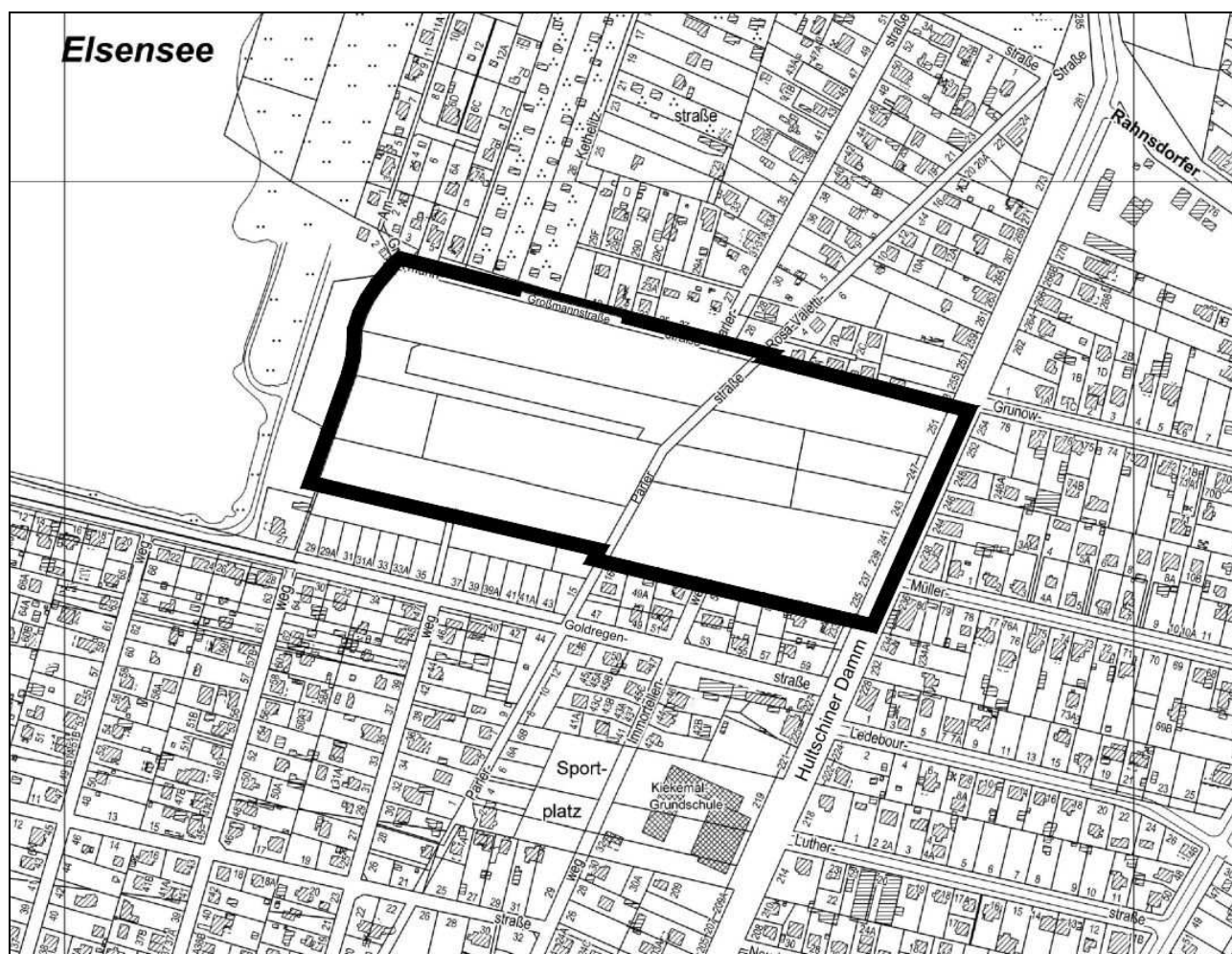


Begründung zum Bebauungsplan 10-80 „Parler-/Großmannstraße“

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 westliche Verlängerung und die nördliche Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstücks Goldregenstraße 27

im

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf



gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Berlin, Juni 2017

A.	BEGRÜNDUNG	4
I.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung	4
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich	5
2.4	Geltendes Planungsrecht	6
2.5	Verkehrerschließung	6
2.6	Technische Infrastruktur / Leitungen	6
3.	Planerische Ausgangssituation	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	7
3.2	Flächennutzungsplan Berlin (FNP)	7
3.3	Landschaftsprogramm (LaPro)	8
3.4	Stadtentwicklungsplanung (StEP)	9
3.5	Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	11
3.6	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung	12
3.7	sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen	13
3.8	Schutzgebiete	14
3.9	Angrenzende Bebauungspläne	15
3.10	Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung	15
4.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	18
II.	PLANINHALT	20
1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	20
2.	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	20
3.	Begründung der Festsetzungen	21
3.1	Art der baulichen Nutzung	21
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	21
3.1.2	Reines Wohngebiet	21
3.1.3	Öffentliche Grünflächen	22
3.1.4	Erschließungsflächen	23
3.2	Maß der baulichen Nutzung	24
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	26
3.4	Immissionsschutzfestsetzungen	26
3.5	Grünfestsetzungen	30
3.6	Sonstige Festsetzungen	30
3.7	Städtebaulicher Vertrag	31
3.8	Flächenbilanz	32
4.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	33
III.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	36
1.	Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse und die soziale Infrastruktur	36
2.	Auswirkungen auf den Verkehr	36
3.	Ordnungsmaßnahmen	37
4.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	37
IV.	UMWELTBERICHT (Arbeitsstand Juni 2017)	38
1.	Einleitung	38
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	38

1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	39
1.2.1	Gesetze und Verordnungen	39
1.2.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	40
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	42
2.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	42
2.2	Bestandsaufnahme und –bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	43
2.2.1	Schutzgut Mensch	43
2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	43
2.2.3	Schutzgut Boden	47
2.2.4	Schutzgut Wasser	48
2.2.5	Schutzgut Luft und Klima	49
2.2.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	49
2.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	50
2.2.8	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	50
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	50
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	51
V.	VERFAHREN	53
1.	Mitteilung der Planungsabsicht	53
2.	Aufstellungsbeschluss	53
3.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	54
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	56
C.	ANLAGEN	57
1.	Textliche Festsetzungen	57
2.	Biotoptypenkarte	58
3.	Pflanzliste	59

A. BEGRÜNDUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan 10-80 verfolgt das Ziel, eine ehemals landwirtschaftlich genutzte und derzeit brach liegende Fläche im Ortsteil Mahlsdorf hin zu einem Wohngebiet landschaftlicher Prägung mit differenzierten Wohnungsangeboten zu entwickeln und planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der berlinweiten Bevölkerungsentwicklung ist eine stetig steigende Nachfrage nach Wohnungen im Bezirk und im Siedlungsgebiet nach Wohneigentum zu verzeichnen. Auf Grundlage der für das Siedlungsgebiet typischen kleinteiligen, landschaftlich geprägten Bebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern soll das erhebliche, brach liegende Baulandpotenzial zwischen Hultschiner Damm und Elsensee zu einem qualitativ hochwertigen Wohngebiet entwickelt werden.

Bei der derzeitigen Brachfläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes handelt es sich um einen Bereich, der nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt wird. Die Grundstücke sind nicht bzw. nicht ausreichend erschlossen, da entsprechend der ursprünglichen Nutzung nur ein sehr grobes Erschließungssystem hauptsächlich außerhalb des Geltungsbereiches existiert.

Vermehrte Anfragen zur Vermarktung und Bebauung von Teilflächen geben nun Anlass, die vorhandenen Flächenressourcen innerhalb der umgebenden und bestehenden Siedlungsbereiche zu Wohnbauland zu entwickeln. Dies trägt auch dem bezirklichen Wohnungsmarktentwicklungskonzept Rechnung, in dem die Aufgabe zur Überprüfung von Flächenpotenzialen des Flächennutzungsplan Berlin (FNP) hinsichtlich der Umwidmungen für Wohnungsbau formuliert wurde.

Auf der durch den Geltungsbereich markierten Brachfläche innerhalb des Siedlungsgebietes soll die Chance genutzt werden, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet mit einer eigenen Gestaltqualität in Verbindung mit einem differenzierten Wohnungsangebot zu entwickeln. Dabei ist auch dem sich daraus ergebenden Folgebedarf an Infrastruktur außerhalb des Plangebietes Rechnung zu tragen.

Zur Umsetzung der geplanten aufgelockerten und landschaftlich geprägten Bebauung einschließlich der dafür erforderlichen Erschließung, der Gewährleistung von Grünstrukturen unter Beachtung von Freiraumzusammenhängen und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB erforderlich.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten von Berlin innerhalb des Siedlungsgebietes Mahlsdorf nahe der Stadtgrenze.

Nördlich und östlich des Ortsteils Mahlsdorfs verläuft die Grenze zum Bundesland Brandenburg, im Süden grenzt der Bezirk Treptow-Köpenick und im Westen der Ortsteil Kaulsdorf an.

Das Siedlungsgebiet der Ortsteile Kaulsdorf, Mahlsdorf und Biesdorf hat als aufgelockerter, landschaftsgeprägter Wohnstandort eine deutlich andere Prägung als die nördlich gelegenen Großsiedlungen von Marzahn und Hellersdorf.

In seiner siedlungshistorischen Entwicklung war Mahlsdorf eine ländlich geprägte Gemeinde, ein Wohnvorort Berlins, der 1920 als Teil des neuen Bezirkes Lichtenberg nach Groß-Berlin eingemeindet und zum Stadtrandwohngebiet entwickelt wurde.

Die bauliche Dichte war bis in die 80er Jahre sehr gering. Erst mit Beginn der 90er Jahre setzte durch zunehmende Nachfrage nach Wohneigentum die Bebauung des Siedlungsgebietes und die damit verbundene Teilung großer Baugrundstücke ein.

Die Fläche geht im Westen in den freien Landschaftsraum um den Elsensee und von dort in das Landschaftsschutzgebiet „Kaulsdorfer Seen“ über. Dieses Landschaftsgebiet verfügt über vielfältige Anknüpfungspunkte an das Landschaftsschutzgebiet „Barnimhang“ und übergeordnete Park- und Grünanlagen.

Im Norden, Osten und Süden nur teilweise durch öffentliche Straßen getrennt fügen sich die typischen kleinteiligen Siedlungsstrukturen an. Dieses umgebende Siedlungsgebiet wird durch überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt, die um den Hultschiner Damm durch kompaktere, zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser ergänzt werden. Davon abweichend befindet sich südlich des Geltungsbereiches die Kiekemal-Schule mit größeren, dreigeschossigen Baukörpern und den entsprechenden Schulporteinrichtungen.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80 handelt es sich um eine ca. 7,2 ha große unbebaute Teilfläche an der Großmannstraße und der Parlerstraße innerhalb des Siedlungsbereichs zwischen der Elsenstraße, dem Hultschiner Damm, der Goldregenstraße und dem Elsensee.

Die anteilig in den Geltungsbereich einbezogenen Abschnitte der öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Hultschiner Damms, der Parlerstraße sowie der Großmannstraße sind Bestandteil der Erschließung des Plangebiets und befinden sich im Fachvermögen des Bezirks Marzahn-Hellersdorf.

Die verbleibenden Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets befinden sich in privatem Eigentum sowie im Eigentum von Grundstücksvermarktungsgesellschaften der öffentlichen Hand (u.a. BIM-Berliner Immobilienmanagement GmbH).

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute und weitestgehend unversiegelte ruderale Brachfläche dar, die noch vor wenigen Jahren landwirtschaftlich genutzt wurde. Die einzig versiegelten Bestandteile bilden die innerhalb des Plangebietes liegenden Verkehrsflächen des Hultschiner Damms sowie der Großmannstraße und der Parlerstraße.

Ein wesentliches städtebauliches Merkmal der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche ist die sehr offene und aufgelockerte Bauweise, welche durch eine fast ausschließliche Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Einzig entlang des Hultschiner Damms finden sich vereinzelt Mehrfamilienhäuser, welche jedoch ebenso in offener Bauweise mit entsprechenden Grenzabständen ausgeführt wurden. Der sehr offene und aufgelockerte Charakter des Siedlungsbereichs wird durch die nördlich an den Geltungsbereich anschließende Kleingartenanlage Elsenstraße zusätzlich unterstrichen. Darüber hinaus werden in den weiträumigen Einfamilienhausbereichen Mahlsdorfs sowie in Kaulsdorf und Biesdorf entlang der bestehenden Erschließungsflächen regelmäßig Vorgartenzonen ausgebildet, welche somit zu einem wesentlichen Gestaltmerkmal zählen.

Der an das Plangebiet angrenzende Elsensee diente bis 1995 als Abbaugelände für Kies. Altlastenflächen oder Anhaltspunkte für den Verdacht auf Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen auch unter Berücksichtigung der vormaligen landwirtschaftlichen Nutzung des Geländes jedoch nicht vor.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Aufgrund der beschriebenen Ausgangssituation handelt es sich beim Plangebiet nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die große unbebaute Brachfläche stellt sich zusammen mit den westlich anschließenden Seen, Grün- und Freiflächen als ein sogenannter Außenbereich dar, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

2.5 Verkehrserschließung

Die umgebenden Siedlungsflächen werden durch ein typisches orthogonales Erschließungsraster durchzogen, welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80 jedoch nur rudimentär mit einbezieht. Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Nordwesten über die Großmannstraße, welche in die Rosa-Valetti-Straße mündet und über diese an den Hultschiner Damm anschließt. Lediglich die Parlerstraße quert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Dabei bindet die Parlerstraße jedoch nicht geradlinig an die nördlich des Plangebietes weiter verlaufende Parlerstraße an, sondern schließt erst über einen kurzen Versatz über die Rosa-Valetti-Straße und die Großmannstraße wieder an diese an. Südlich mündet die Parlerstraße in die Goldregenstraße, welche auch als Sammelstraße für die südlichen und westlichen Siedlungsbereiche eine Verbindung zum Hultschiner Damm herstellt.

Der östlich verlaufende Hultschiner Damm stellt die Verbindung in Richtung Norden zum Ortsteilzentrum Mahlsdorf sowie zur Bundesstraße B1/5 und über diese zum Berliner Stadtzentrum als auch ins Umland (Land Brandenburg) her. In Richtung Süden wird über den Hultschiner Damm die Verbindung nach Köpenick gesichert.

Eine direkte Anbindung aus dem Plangebiet an den Hultschiner Damm besteht aktuell aufgrund der Randlage der Straßenbahn nicht. Die nächsten Anschlüsse aus dem unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich an den Hultschiner Damm bilden die derzeit bestehenden Einmündungen der Eisenstraße, der Rosa-Valetti-Straße sowie der Goldregenstraße.

Neben der einspurig geführten Straßenbahn auf dem Hultschiner Damm wird das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) durch weitere Busverbindungen ergänzt. Über diese bestehen Anschlüsse an den Regional- und S-Bahnverkehr (S5 Spandau - Strausberg-Nord, S 3 Ostkreuz - Erkner), welche Mahlsdorf u. a. mit dem Ostbahnhof, dem Alexanderplatz und dem Bahnhof Zoologischer Garten verbinden.

Durch die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung des Geltungsbereichs bestand in der Vergangenheit kein zwingender Bedarf an einer vollständigen verkehrlichen Erschließung und technischen Anbindung der Grundstücke. Das Plangebiet ist somit gegenwärtig nur teilweise durch die Großmannstraße sowie die querende Parlerstraße erschlossen, so dass eine ausreichende Erschließung des gesamten Plangebietes nicht gewährleistet ist.

2.6 Technische Infrastruktur / Leitungen

Aufgrund der vormaligen Nutzung des Geltungsbereichs zu landwirtschaftlichen Zwecken (aktuell Brachfläche), ist davon auszugehen, dass nur in den bestehenden äußeren Stra-

ßenverkehrsflächen anteilig technische Infrastruktur vorhanden ist und somit der überwiegende Teil des Geltungsbereichs medientechnisch nicht versorgt ist.

Entlang der Großmannstraße verläuft eine Entwässerungsleitung, welche vom Elsentich in den Elensee führt. Dabei handelt es sich um Regenwasser, welches aus dem nördlich der B1/5 gelegenen Siedlungsbereich über den Rohrfuhlgraben in den Elsentich entwässert.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) soll die Hauptstadtregion im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden.

Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 LEPro 2007) kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu.

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung ist unter Pkt. 4 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung gemäß Grundsatz Pkt. 4.1 soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro i.V.m. Ziel 4.5. Abs. 1 des LEP B-B auf diesen Raum gelenkt werden. Die beabsichtigte Nutzung und Neustrukturierung überwiegend brach liegender Bauflächen in gut erschlossener Lage berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B. Der Bebauungsplan 10-80 steht somit im Einklang mit dem Grundsatz aus dem § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung) und ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

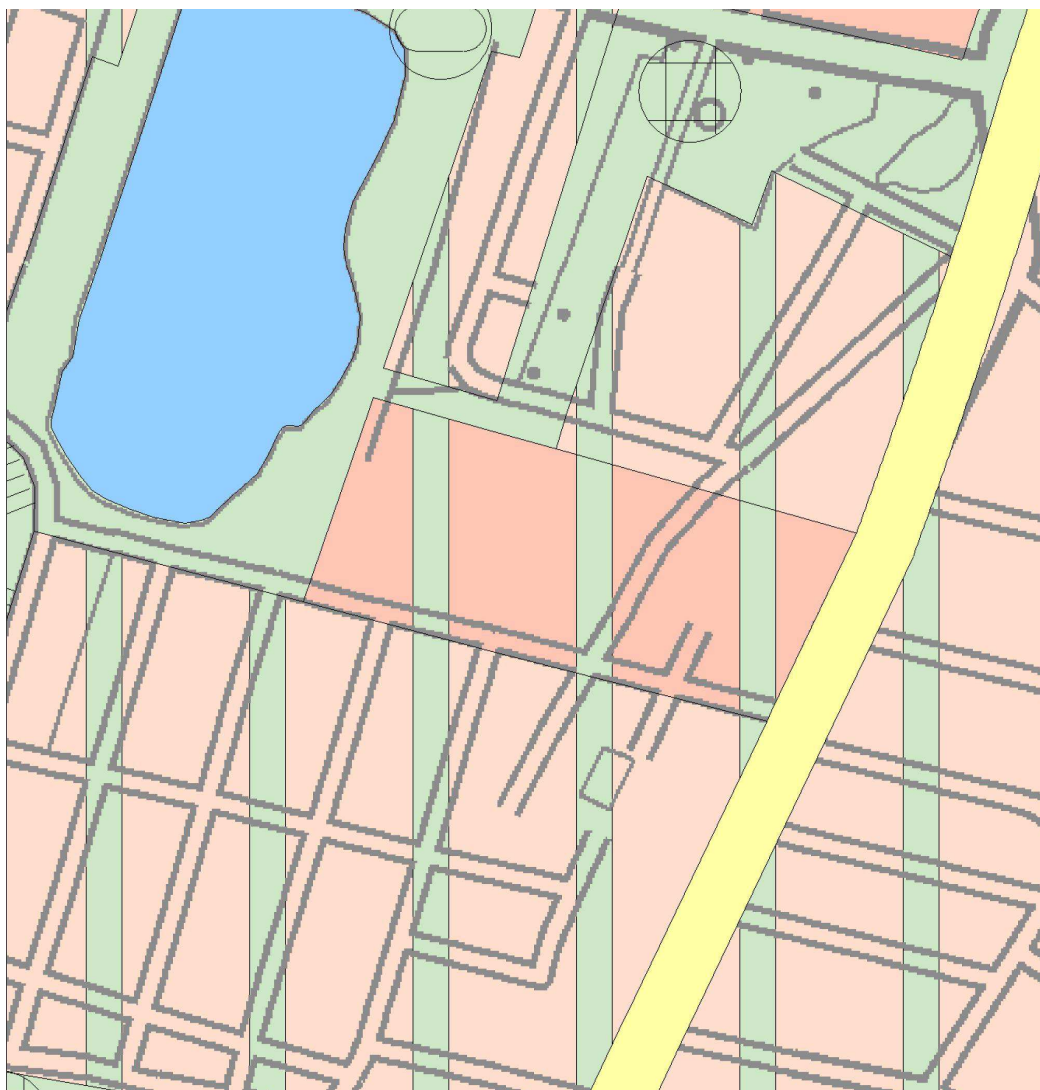
Die Grundsätze der Raumordnung aus § 6 Abs. 3 LEPro zur Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung sind bei der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Das Ziel der Raumordnung aus dem Flächennutzungsplan Berlin zum Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen – hier Hultschiner Damm - ist zu beachten.

3.2 Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

Der Senat hat in seiner Sitzung am 17. November 2015 die Änderungen des Berliner Flächennutzungsplans beschlossen. Die Änderungen dienen vor allem dazu, neue Wohnungsbaupotenziale zu erschließen. Damit setzt der Senat die stadtentwicklungspolitischen Ziele zur Stärkung des Wohnungsbaus in Berlin um. Die neuen Planungsziele wurden für fünf Gebiete beschlossen. Dazu zählen auch zwei Teilbereiche in Marzahn-Hellersdorf, wovon einer den Teilbereich des vorliegenden Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 10-80 mit einschließt.

Somit stellt der Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 für den betreffenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-80 Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung dar. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Der östlich des Plangebietes verlaufende Hultschiner Damm ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet. Die nördlich und südlich angrenzenden Wohnbauflächen werden als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung sowie die nördlich gelegenen Kleingartenanlage Eisenstraße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt.



Ausschnitt aus dem FNP (aktuelle Arbeitskarte)

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) ergänzt den Flächennutzungsplan und gibt flächendeckend für Berlin sogenannte grüne Ziele zur Sicherung der Lebensqualitäten für die wachsende Stadt Berlin vor. Das LaPro besteht aus den vier aufeinander abgestimmten Programmplänen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie aus der Gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption (GAK). Aufgrund veränderter rechtlicher Grundlagen und neuer wissenschaftlicher Erkenntnisse wurde das LaPro aktualisiert und fortgeschrieben. Am 05. April 2016 hat der Senat die Änderungen des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms beschlossen. Das Abgeordnetenhaus hat dem am 26. Mai 2016 zu-

gestimmt. Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin wurde am 17. Juni 2016 im Amtsblatt für Berlin, Nr. 24 veröffentlicht.

Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den Anforderungen der vier Teilpläne des LaPro folgende Ziele:

In den Teilplänen Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild wird das überplante Gebiet als Obstbaumsiedlungsgebiet ausgewiesen. Daraus ergeben sich u.a. Ziele wie der Erhalt und Entwicklung typischer Landschaftselemente und prägender Obstbaumbestände, die Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen und die gezielte Entwicklung der typischen Begleitflora der Dörfer. Zusätzlich wird entlang des Rohrpfehlgrabens die vorrangige Entwicklung der Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder und Böschungen von Gräben ausgewiesen. Im Zuge des letzten Änderungsverfahrens wurde der Elsensee sowie die unmittelbar daran angrenzenden Uferbereiche in den vormals westlich abgegrenzten Bereich, welcher die Pflege und Entwicklung von vorhandenen und geplanten Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen vorsah, mit eingeschlossen.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Gebiet als sonstige Freifläche dargestellt, welche die Integration und Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und Freiraumverbindungen sowie die Verbesserung von Nutzungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderung als wesentliche Ziele definiert. Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis auf die Nutzungsänderung gemäß FNP. Hierzu zählt als Anforderungen an Wohnquartiere die Anlage zusammenhängender Grünflächen/Parkanlagen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, Anlage nutzbarer privater und halböffentlicher Freiräume und die Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen.

Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz stellt den Planbereich noch als Grün- und Freifläche dar und formuliert als Anforderung an die Nutzung, den Erhalt und die Entwicklung der klimatischen Ausgleichfunktion. Darüber hinaus wird das Plangebiet sowie die gesamte Umgebung als Bereich mit sonstigen Böden besonderer Leistungsfähigkeit gekennzeichnet. Hierbei sind u.a. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu vermeiden bzw. zu minimieren und bei Bauvorhaben vorsorgende Bodenschutzvorkehrungen zu treffen (ggf. bodenkundliche Baubegleitung). Bei Nutzungsänderungen gemäß FNP gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung.

Der Teilplan Landschaftsbild weist den Geltungsbereich entsprechend des Teilplans Biotop- und Artenschutz als Obstbaumsiedlung aus. Die Fläche ist darüber hinaus als Freifläche mit offener Landwirtschaft oder Ackerbrache gekennzeichnet. Maßnahmenswerpunkte sind die Aufwertung des Rohrpfehlgrabens als lineares Landschaftselement sowie die Entwicklung des Elsensees.

3.4 Stadtentwicklungsplanung (StEP)

StEP Wohnen 2025

Der StEP Wohnen 2025 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, beschlossen am 8. Juli 2014) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2025. Die Herausforderung für Berlin besteht aktuell darin, der steigenden Wohnungsnachfrage durch zusätzliche Wohnungsangebote zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Der StEP Wohnen 2025 zeigt daher die größten Flächenpotentiale für Wohnungsneubau in Berlin, trifft Aussagen zum erforderlichen Umfang und der Verteilung des künftigen Neubaus in der Stadt. Er ist Grundlage für angebots- und nachfragegerechte wohnungspoliti-

sche Instrumente und Maßnahmen wie die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik sowie Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

Im StEP Wohnen 2025 wird der Bereich des Bebauungsplanes nicht gesondert gekennzeichnet. Nordöstlich des Plangebiets im Bereich der Pilgramer Straße wird ein Einzelstandort mit 250 bis unter 500 WE und einer mittelfristigen Realisierungseinschätzung (bis 2020) überwiegend auf nicht landeseigenen Flächen gekennzeichnet.

Seit der Beschlussfassung des StEP Wohnen 2025 am 08. Juli 2014 hat sich das Bevölkerungswachstum in Berlin, auch aufgrund der umfangreichen Flüchtlingsbewegungen, gegenüber den damaligen Annahmen bei der Erarbeitung des StEP Wohnen 2025 erheblich beschleunigt. Dies führte dazu, dass durch die Senatsverwaltung eine neue Bevölkerungsprognose 2015-2030 erstellt und im März 2016 veröffentlicht wurde. Aufgrund dieser beschleunigten Wachstumsdynamik ist mit bis zu 20.000 Wohnungen von einem annähernd doppelt so hohen Bedarf an neuen Wohnungen im Jahr auszugehen, als es der StEP Wohnen 2025 ursprünglich vorsah. In Ergänzung des zentralen Plans zum StEP Wohnen 2025 wurde ein zusätzlicher Plan "Schwerpunkte des Wohnungsneubaus" im April 2016 erstellt. In diesem Planwerk wird für das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-80 ein Wohnbaustandort mit 250-999 Wohnungen dargestellt.

StEP Zentren 3

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 12. April 2011 den Stadtentwicklungsplan Zentren 3 beschlossen. Ein Kernpunkt des Stadtentwicklungsplans ist die Stärkung und attraktive Gestaltung der städtischen Zentren. Dieses Ziel soll in erster Linie über eine Qualitätssteigerung der bestehenden Zentren und Einkaufsstraßen erreicht werden.

Nördlich des Geltungsbereichs und der B1/B5 wird das Ortsteilzentrum Mahlsdorf (Hönowe Straße) dargestellt. Die weiteren nächstgelegenen Zentren sind das Stadtteilzentrum Elsterwerdaer Platz in ca. 4 km Entfernung sowie das Stadtteilzentrum Helle Mitte in ca. 5 km Entfernung. Als weiteres Ortsteilzentrum zwischen den Stadtteilzentren ist Hellersdorf Süd gekennzeichnet. Darüber hinaus wird im Bereich der B1/B5 der Standort der Fachmarktagglomeration Alt Mahlsdorf dargestellt.

StEP Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Eine zentrale Aufgabe des StEP Verkehr ist die Entlastung der Stadträume innerhalb des S-Bahnringes, insbesondere der „historischen Mitte“, vom Pkw-Verkehr. Vorrangiges Ziel ist eine Aufwertung des Lebensraumes Innenstadt sowie die Verbesserung der Bedingungen für den nichtmotorisierten Verkehr und den Wirtschaftsverkehr, so dass der Trend der wachsenden Automobilität unterbrochen und die Anteile der stadtverträglichen Mobilitätsformen im Umweltverbund, bestehend aus ÖPNV, Rad- und Fußverkehr, gesteigert werden. Im Rahmen von Anpassungen wurden die Karten zwischenzeitlich aktualisiert.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr – Bestand 2016 (Stand November 2016) stellt den östlich gelegenen Hultschiner Damm als Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dar. Die nördlich des Plangebiets verlaufende Elsenstraße wird als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) dargestellt.

Gemäß dem Stadtentwicklungsplan Verkehr Übergeordnetes Straßennetz, Planung 2025 (Stand November 2014) soll kurz- und mittelfristig eine Anpassung des Verlaufs der übergeordneten Verbindung des Hultschiner Damms ab der Rahnsdorfer Straße in nördlicher Richtung, mit dem Ziel der Entlastung der Hönowe Straße, erfolgen. Die nördlich des Plangebiets verlaufende Elsenstraße wird weiterhin als Ergänzungsstraße (Straße von besonderer Bedeutung) dargestellt.

StEP Klima

Der Senat von Berlin hat am 31. Mai 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen. Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Damit stellt er keine „detaillierte Gebrauchsanweisung“ zur Lösung konkreter Fragestellungen dar, sondern soll eher Abwägungs- und Steuerungsaufgaben wahrnehmen.

Im **Maßnahmenplan Bioklima** liegt das Plangebiet im Bereich übriger Siedlungsräume, so dass kein unmittelbarer Handlungsbedarfs gesehen wird.

Im **Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen** wird das Gebiet zum Teil als Bereich, in dem Grün- und Freiflächen zu qualifizieren und anzupassen sind und zum Teil als übriger Siedlungsraum gekennzeichnet.

Im **Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen** liegt das Plangebiet im Bereich übriger Siedlungsräume, so dass kein unmittelbarer Handlungsbedarfs gesehen wird.

StEP Klima KONKRET

Der Stadtentwicklungsplan Klima wird vom Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Juni 2016) ergänzt. Er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima, die weiter Gültigkeit haben und liefert Handreichungen für die Praxis. Diese fokussieren sich auf die Themenfelder Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und urbane Überflutung (Starkregen). Es werden sechs Maßnahmenbereiche der Klimaanpassung genannt, die an der Stadtoberfläche (Dächer, Fassaden etc.) ansetzen und erhebliche Chancen zur klimatischen Optimierung und Effektivitätssteigerung bieten: Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, „Urban Wetlands“ zur Kühlung, Regenwassermanagement zur Überflutungsvorsorge sowie auf die Tageszeit abgestimmte Kühlung je nach Nutzungsschwerpunkt (z.B. muss eine Schule vom Morgen bis weit in den Nachmittag hinein kühl sein, ein Büro bis zum Abend und eine Wohnung rund um die Uhr).

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärminderungsplanung Berlin

Da Verkehr der Hauptverursacher von Lärm ist, soll mit der Umsetzung und Entwicklung von Lärminderungsplänen diese hohe Umweltbelastung vermindert werden. Der Lärmaktionsplan 2013-2018 (Stand 16. Dezember 2014), welcher am 6. Januar 2015 vom Senat von Berlin beschlossen wurde, beschreibt in diesem Zusammenhang gezielte Maßnahmenstrategien zur Reduzierung der hohen Verkehrslärmbelastungen. In den als Anlage 2.1 (Karte 1) und 2.2 (Karte 2) beigefügten strategischen Lärmkarten für den Tages- und Nachtzeitraum wird der Hultschiner Damm, auch wegen der dort verlaufenden Straßenbahnlinie, als lärmbelasteter Bereich gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich gemäß Abbildung 1 zum Lärmaktionsplan 2013-2018 jedoch außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärminderungsstrategien zu beachten.

Im Rahmen der Fortschreibung der Lärminderungsplanung wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eine Handreichung zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der räumlichen Planung mit dem Schwerpunkt der Straßenverkehrslärmproblematik zur Verfügung gestellt (LK Argus; Dezember 2012). Die Handreichung stellt eine Ergänzung der in der Lärmaktionsplanung erstellten Konzepte zur Lärminderungsplanung dar und befasst sich mit Strategien zur Berücksichtigung der Lärminderungsbelange in der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung. In Bezug auf Bebauungspläne sind dabei zunächst insbesondere die Vermeidung zusätzlicher Belastungen an lärmbelasteten

Standorten sowie die Vermeidung und Verminderung von Lärmbetroffenheit an lärmbelasteten Standorten zu berücksichtigen. Bei zu erwartenden Lärmbelastungen sollten mit einer verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan integrierte Lösungsansätze zur Verkehrs- und Lärmvermeidung bzw. zur städtebaulichen Bewältigung der Lärmbelastungen entwickelt oder ggf. vertieft werden (siehe Kap. 3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung). Als Festsetzungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bebauungsplanung wird insbesondere auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB hingewiesen.

Luftreinhalteplan 2011-2017

Der Luftreinhalteplan wurde vom Senat am 18. Juni 2013 beschlossen und damit fortgeschrieben. Im Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen, als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Es enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. Als Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) werden insbesondere die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs, die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, der Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße, die immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe, die Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren sowie die verkehrssparende Raumentwicklung genannt. Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist jedoch weiterhin der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren. In den Karten zum Luftreinhalteplan 2011-2017 Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2015 wird der Hultschiner Damm mit einem Jahresmittelwert von < 38 µg/m³ und damit als gering belastet sowie in der Karte PM₁₀ Kfz-Verkehr 2015 mit einem Jahresmittelwert von < 28 µg/m³ und damit ebenfalls als gering belastet gekennzeichnet.

3.6 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das "Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung" ist zu berücksichtigen, soweit die Aufstellung oder die Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist. Der Senat von Berlin hat die "Leitlinien für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin" (Berliner Modell) am 16. Juni 2015 beschlossen. Diese sehen vor, dass die Träger der jeweiligen Wohnungsbauvorhaben in Berlin in den jeweils abzuschließenden städtebaulichen Verträgen zusagen, auch die Kosten der als Folge der Vorhaben erforderlichen sozialen Infrastruktur wie Kita- und Grundschulplätze zu tragen, soweit die entsprechenden Voraussetzungen des § 11 BauGB vorliegen und dies auch im Übrigen angemessen ist. Das Land Berlin kann die Kosten dafür derzeit nicht alleine aufbringen und müsste sich deshalb auf die Entwicklung von Flächen mit bestehender Erschließung und infrastruktureller Versorgung beschränken. Eine rasche Entwicklung vorhandener Flächenpotenziale ist daher nur möglich, wenn Projektträger sich auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags in angemessener Höhe an diesen Kosten beteiligen.

Entsprechend der Leitlinie wird grundsätzlich auch angestrebt, dass im Plangebiet ein Anteil von 30 Prozent der zu errichtenden Wohnungen im Geschosswohnungsbau mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hergestellt wird.

Das Ziel des Bebauungsplans 10-80 ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in Form von reinen und allgemeinen Wohngebieten gemäß § 3 und § 4 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 20 Abs. 1 und 2 BauNVO soll entsprechend der umgebenden Um-

bauung dabei jedoch sehr niedrig festgesetzt werden, so dass davon auszugehen ist, dass ein Großteil der Flächen im individuellen Wohnungsbau verwirklicht werden.

§ 11 BauGB erlaubt gemäß Abs. 1 Nr. 3 "die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind". Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann diese Regelung für die Finanzierung von Kindertagesstätten und Grundschulen nur angewendet werden, wenn das Wohnungsbauvorhaben einen konkreten Kita- oder Schulneubau oder jedenfalls eine entsprechende bauliche Erweiterung ursächlich zur Folge hat. Wird der Bedarf mehrerer Vorhaben gemeinsam gedeckt, muss dies auf einer entsprechend konkret ausgearbeiteten Investitions- und Flächenplanung beruhen (siehe dazu auch Kap. II 3.7 städtebaulicher Vertrag).

3.7 sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

Wohnungsmarktentwicklungskonzept Marzahn-Hellersdorf 2020/30

Ziel des Konzeptes ist es, die Rahmenbedingungen und die strategische Ausrichtung für die Wohnungsmarktentwicklung vor allem für den Wohnungsneubau im Bezirk zu klären und vorzubereiten. Die Fortschreibung des Konzeptes aus dem Jahr 2013 wurde im August 2016 neu veröffentlicht. Anlass für die Fortschreibung waren die geänderten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau durch die neu prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Berlins.

Innerhalb des Konzeptes wurden Leitbilder und Leitlinien erarbeitet, nach denen Nachverdichtungspotenziale aktiviert und dabei der Grundsatz Qualität vor Quantität gelten soll. Die soziale und demografische Durchmischung hat bei der Entwicklung weiter Vorrang. Als Standortqualität des Bezirkes wurden die Grünflächen hervorgehoben. Da das Wohnbauflächenpotenzial im Siedlungsgebiet begrenzt ist, wurde als Aufgabe die Überprüfung des FNP hinsichtlich Umwidmungen für Wohnungsbau formuliert.

Die im Bezirk bestehenden Typologien Geschosswohnungsbau und Einfamilienhaus sind zu ergänzen, um so neue Wohnangebote und Zielgruppen zu erschließen. Im Siedlungsgebiet sollten entsprechend der Altersstruktur z.B. altengerechte Angebote und ein altengerechtes Wohnumfeld geschaffen werden. Dabei ist aber auch dort die Bevölkerungsdurchmischung zu beachten und attraktive Angebote für junge Familien zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang besteht die Herausforderung die soziale Infrastruktur entsprechend zu entwickeln, um damit auch zum Defizitabbau im Umfeld beizutragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80 ist als Wohnbaupotenzialfläche 9.9 „Parlerstr. / Großmannstr. / Hutschiner Damm“ gekennzeichnet. Als realisierbarer Wohnraum werden 500 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern genannt, deren Durchführung als mittelfristig eingeschätzt wird.

Soziale Infrastruktur 2020/2030 für Berlin Marzahn-Hellersdorf

Das bezirkliche Konzept zur Entwicklung der öffentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Infrastrukturkonzept) wurde vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 21.07.2015 als sektorale Bereichsentwicklungsplanung beschlossen.

Die Studie umfasst eine Analyse der demographischen Rahmenbedingungen für die Infrastrukturausstattung sowie die aktualisierte Darstellung und Bewertung des Versorgungsstandes der untersuchten Infrastrukturen. Im Einzelnen wurden der Bestand und der Bedarf öffentlicher gedeckter und ungedeckter Sportanlagen, öffentlicher Kinderspielflächen und öffentlicher wohnungsnaher Grünflächen untersucht. Weiterhin wurden die Versorgung mit

geförderten Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE), Einrichtungen der öffentlich finanzierten Kindertagesbetreuung und öffentlichen Schulen (Grundschule, Sek 1) betrachtet.

Das Infrastrukturkonzept kommt zu dem Ergebnis, dass der Bezirk größtenteils eine angemessene Zahl an Flächen für die Entwicklung sozialer Infrastrukturen zur Verfügung stellen kann. Für einzelne Bereiche werden jedoch auch Defizite in der Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen benannt. Darüber hinaus werden quantitative Aussagen zum Entwicklungsbedarf des Infrastrukturbereiches und zu Vorhalteflächen getroffen. In der dem Gutachten beigefügten Netzkarte wird für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes 10-80 eine Vorhaltefläche für einen Kinderspielplatz dargestellt. Die hier vorgeschlagene Vorhaltefläche soll neben der Versorgung des Bestandes auch der Versorgung der zusätzlich in diesem Bereich ausgewiesenen Wohnbaupotentialfläche, welche mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-80 realisiert werden sollen, dienen.

Bezirkliches Zentrenkonzept

Die Aufgabe des Zentrenkonzeptes ist es, entsprechend der AV Zentrenkonzepte, insbesondere die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten zu stärken. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten. Es enthält auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 3) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß dem bezirklichen Zentrenkonzept nicht in einem definierten Zentrumsbereich.

Gemäß dem Grundsatz 2 des bezirklichen Zentrenkonzeptes sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten in Anlehnung an die AV Einzelhandel regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil-, Ortsteil- und Nahversorgungszentren) liegen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche soll die Ansiedlung zusätzlicher, auch nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe wegen der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in dessen Einzugsbereich beschränkt werden.

Außerhalb der durch das bezirkliche Zentrenkonzept definierten Zentrenstandorte sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Für die ausnahmsweise Zulässigkeit wurde im Rahmen des bezirklichen Zentrenkonzeptes ein Prüfbogen entwickelt, der für eine geplante Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zur Anwendung kommen soll.

3.8 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf sind zu beachten.

Im Westen angrenzend an den Elensee liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG 41) „Kaulsdorfer Seen“, das im Norden in das Landschaftsschutzgebiet „Barnimhang“ (LSG 510) übergeht.

3.9 Angrenzende Bebauungspläne

In der Nähe des Plangebietes befinden sich nordwestlich des Hultschiner Damms die Bebauungspläne XXIII-9a und 9b im Verfahren, die als Bebauungsplan XXIII-9 bereits am 30.06.1993 eingeleitet und 2011 in zwei selbstständige Bebauungspläne geteilt wurden. Ebenfalls nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich der Bebauungsplan XXIII-10 (im Verfahren), welcher unter anderem die Sicherung eines Schulstandortes vorsieht. Südlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des im Jahr 1999 festgesetzten Bebauungsplanes XXIII-18, welcher neben Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ vorrangig Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie Flächen für ein allgemeines Wohngebiet sichert.

3.10 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung

Verkehrsgutachten

Ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellendes Verkehrsgutachten¹ soll die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Festsetzungen auf die bestehende und langfristig geplante Verkehrssituation abschätzen und notwendige Infrastrukturmaßnahmen zur Sicherung und Gewährleistung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Straßennetzes für die Umsetzung der geplanten Festsetzungen benennen.

Grundlage für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung bilden zum einen der durch Verkehrserhebungen ermittelte verkehrliche Bestand und zum anderen die Verkehrsprognose 2025. Alle durchgeführten Zählungen zum Bestand fanden an einem repräsentativen Werktag statt. Des Weiteren wurde der durchschnittliche werktägliche Verkehr (DTV_W) einschließlich des darin enthaltenen Schwerverkehrsanteils (SV-Anteil) ermittelt. Danach besteht entlang des Hultschiner Damms südlich der Elsenstraße ein DTV_W von rund 14.100 bis 14.300 Kfz/24h. Nördlich der Elsenstraße liegt dieser Wert bei rund 8.900 Kfz/24h. Auf dem gesamten Hultschiner Damm macht der Schwerverkehr etwa 3 bis 4 % des Gesamtverkehrsaufkommens pro Tag aus. Auf der Rahnsdorfer Straße wurde ein DTV_W von 5.500 Kfz/24h ermittelt (SV-Anteil: 4 %). Entlang der Elsenstraße besteht ein DTV_W von 6.700 bis 6.800 Kfz/24h (SV-Anteil: 3 %). Auf der untergeordneten Goldregenstraße wurde ein DTV_W von 800 Kfz/24h (SV-Anteil: 2 %) ermittelt. Innerhalb des Plangebiets und im unmittelbar angrenzenden Umfeld ist das durchschnittliche werktägliche Verkehrsaufkommen sehr gering und liegt bei bis zu 400 Kfz/24h.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes 10-80 wurde ein zusätzliches durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 582 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt. Dabei macht der Bewohnerverkehr den größten Anteil aus. Das zusätzlich erzeugte Aufkommen wurde anschließend sowohl tageszeitlich als auch räumlich auf die bestehenden Straßenabschnitte verteilt. Untersucht wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten, welche sowohl vom derzeitigen Ausbauzustand der umgebenden Straßen als auch von unterschiedlichen Straßen- und Knotenpunktumbauten im Rahmen der übergeordneten Verkehrsplanung der Senatsverwaltung ausgehen. Eine Ausbauvariante der Untersuchung berücksichtigte darüber hinaus auch einen möglichen Neuanschluss des geplanten Wohngebietes unmittelbar an den Hultschiner Damm, welcher in der untersuchten Form jedoch nicht im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt wird. Im Bestand erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die Großmannstraße und den Kethelitzweg an die Elsenstraße sowie über die Rosa-Valetti-Straße als auch die Parlerstraße und die Goldregenstraße an den Hultschiner Damm.

1 Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 10-80 "Parler-/ Großmannstraße", 5. August 2016

Anhand der erhobenen Daten ergab sich für die zu betrachtenden Knotenpunkte, dass die Spitzenstunde am Vormittag (Frühspitze) an allen Knoten zwischen 7 Uhr und 8 Uhr auftritt und am Nachmittag (Spätspitze) im Zeitraum zwischen 16 Uhr und 17 Uhr ermittelt wird. Da das Verkehrsaufkommen in der in der Spätspitze jedoch am höchsten ausfällt, werden diese Verkehrsbelastungen für die weitere Untersuchung zu Grunde gelegt.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergab, dass im bestehenden Ausbauzustand im Analyse-Planfall (verkehrlicher Ist-Zustand mit Umsetzung des Vorhabens) ein stabiler Verkehrsablauf für die direkt betroffenen Knotenpunkte (Kethelitzweg/Elsenstraße, Rosa-Valetti-Straße/Hultschiner Damm und Goldregenstraße/Hultschiner Damm) erreicht wird. Diese zeigen bei den jeweiligen Abbiegebeziehungen Verkehrsqualitätsstufen von A bis C.

Maßgebend für die zukünftige Verkehrsqualität ist das allgemeine Verkehrsaufkommen der Verkehrsprognose 2025. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung ergab für die Betrachtung, dass im bestehenden Ausbauzustand im Prognose-Planfall (verkehrlicher Zustand-2025 mit Umsetzung des Vorhabens) ein leistungsfähiger Verkehrsablauf (Verkehrsqualitätsstufen von A bis C) für die Knotenpunkte Kethelitzweg/Elsenstraße sowie Goldregenstraße/Hultschiner Damm erreicht wird. Ausschließlich für die Linksabbieger von der Rosa-Valetti-Straße in den Hultschiner Damm ermittelt das Gutachten eine Verkehrsqualitätsstufe D, welche besagt, dass der Verkehrsablauf durch hohe Belastungen gekennzeichnet ist, der Verkehrszustand aber noch als stabil zu bezeichnen ist. Die Mindestanforderung für Knotenpunkte stellt die Qualitätsstufe D dar, so dass bezogen auf die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die direkten Anschlusspunkte an das Verkehrsnetz von einer tragfähigen Erschließung ausgegangen werden kann.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen plant im Zuge des Neu- bzw. Ausbaus der Straßenbahninfrastruktur im Bereich des Ortskerns Mahlsdorf den Umbau des Hultschiner Damms. Dabei sollen u. a. die Knotenpunkte Hultschiner Damm / Rahnsdorfer Straße sowie Hultschiner Damm / Elsenstraße mit Lichtsignalanlagen (LSA) zur Steuerung des Verkehrsablaufs ausgestattet werden. Auch für diesen Zustand wurde daher im weiteren Verlauf der Betrachtungen eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung durchgeführt. Es zeigte sich, dass sich mit Einrichtung einer LSA die Wartezeit für die übergeordneten Verkehrsströme erwartungsgemäß geringfügig erhöht (ohne wesentlichen Einfluss auf den Verkehrsablauf), die Verbesserung der Verkehrsqualität für die untergeordneten Zufahrten im Gegenzug jedoch deutlich ausfallen. Durch diese signaltechnische Regelung kann zukünftig an allen betrachteten Knotenpunkten ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch das Bauvorhaben keine Einschränkungen im Verkehrsablauf des angrenzenden Straßennetzes sowie im Inneren des Plangebietes zu erwarten sind.

Schalltechnische Untersuchung

Für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurde zusätzlich eine schalltechnische Untersuchung² bezüglich des Verkehrslärms durchgeführt. Dabei wird hinsichtlich der Lärmweinwirkungen innerhalb des Plangebietes und den Auswirkungen auf die Bestandsbebauungen unterschieden.

Lärmeinwirkungen

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die höchsten Schalleinwirkungen auf das Plangebiet selbst durch den Verkehr auf dem Hultschiner Damm zu erwarten sind. Die

höchsten Beurteilungspegel werden mit bis zu 64,0 dB(A) am Tage und bis zu 58,5 dB(A) in der Nacht ermittelt. Damit werden im östlichen Teil des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005, welche für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht liegen, deutlich überschritten.

Um die Orientierungswerte der DIN 18005 einzuhalten und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind folgende Schallschutzmaßnahmen in Betracht zu ziehen:

- Eine durchgehende dreigeschossige Riegelbebauung entlang des Hultschiner Damms schirmt den dahinter liegenden westlichen Bereich des Plangebiets wirkungsvoll ab.
- Durch eine Grundrissgestaltung bei der straßennahen Bebauung, bei der mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung zur lärmabgewandten Fassade angeordnet wird, können gesunde Wohnverhältnisse auch bei den höher belasteten Bereichen erreicht werden, da die schutzbedürftigen Nutzungen an der lärmabgewandten Fassade angeordnet werden können.
- Durch geeignete konstruktive Mittel (z.B. Glasfassade oder Prallscheibe) können die erforderlichen Innenraumpegel für eine gesunde Wohnruhe auch bei geöffneten Fenstern erreicht werden. Alternativ kämen auch nicht zu öffnende Fenster in Kombination mit künstlichen Lüftungseinrichtungen in Betracht.
- Ergänzung einer Festsetzung zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärm.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umgebung ist von einer Verteilung der Verkehre im Straßennetz auszugehen. Der Verkehr fließt vornehmlich nach Norden und Süden über die Parlerstraße und den Immortellenweg ab. Am bestehenden Wohnhaus Immortellenweg 51 treten maximale Steigerungen um 1,7 dB(A) am Tage von 47,9 dB(A) auf 49,6 dB(A) und um 1,6 dB(A) in der Nacht von 42,2 auf 43,8 dB(A) auf. Am Wohnhaus Parlerstraße 15 treten maximale Steigerungen um 1,3 dB(A) am Tage von 47,9 auf 49,2 dB(A) und um 1,2 dB(A) in der Nacht von 42,1 auf 43,3 dB(A) auf. Für einzelne Wohnhäuser am Hultschiner Damm (228 und 265) und der Goldregenstraße 60 liegen die nächtlichen Werte zwischen 60,2 dB(A) bis zu 61,4 dB(A) und damit über 60 dB(A). Da für diese Immissionsorte jedoch nur maximale Steigerungen von 0,1 dB(A) ermittelt wurden, sind diese Steigerungen im Verhältnis zur Bestandsbelastung vernachlässigbar. Die Zunahmen fallen damit so gering aus, dass sie weder für das menschliche Ohr wahrnehmbar noch mit Messgeräten aufgrund ihrer Toleranzmarge einwandfrei nachweisbar sind. Das Kriterium zur Lärmminierungsplanung in Berlin ist jedoch bereits im Bestand erfüllt, so dass z.B. auch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem Hultschiner Damm in Höhe des Plangebiets auf 30 km/h (tags/nachts) geprüft werden kann.

Überprüfung eines möglichen direkten Anschlusses an den Hultschiner Damm

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde auch die Möglichkeit eines direkten Anschlusses des Plangebietes an den Hultschiner Damm untersucht. Dabei würden jedoch für die straßennahe Bebauung innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes deutlich höhere Immissionspegel ermittelt werden. Innerhalb des Plangebietes wären am Tage bis zu 66,4 dB(A) und bis zu 60,7 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Die Ausbildung des ergänzenden Anschlusses an den Hultschiner Damm würde jedoch auch für das unmittelbar der notwendigen LSA gegenüberliegende Wohnhaus (Hultschiner Damm 248) eine Steigerung um bis zu 3 dB(A) von 64 auf 67 dB(A) am Tage erzeugen. In der Nacht steigt der Wert um bis zu 2,9 dB(A) von 58,3 auf 61,2 dB(A). Dies würde sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches zu einer Überschreitung des in der Rechtsprechung gefestigten Schwellenwertes zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) in der Nacht führen. Grund für die höheren Lärmwerte wäre vor allem die erforderliche Lichtsignalanlage, die für einen gesonderten Anschluss an den Hultschiner Damm notwendig wird, um eine sichere Querung der Straßenbahnschienen gewährleisten zu können. Aus schalltechnischer Sicht stellt sich die Erschließungsvariante ohne ergänzenden Knoten zur direkten Anbindung des Plangebietes

an den Hultschiner Damm somit günstiger dar, was im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu einem Verzicht des ergänzenden Anschlusses führt.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die Anfragen zur Entwicklung einer Teilfläche des Plangebietes durch einen Eigentümer gaben Anlass zu prüfen, ob eine Umwidmung des durch den FNP eröffneten Baulandpotenzials für einen Schulstandort in Richtung Wohnbaufläche entsprechend der umgebenden Bebauung des Siedlungsgebietes angestrebt werden soll.

Mit dem Leerfall des ehemaligen Oberschulstandortes an der Elsenstraße 7/9, war das Schulnetz in diesem Bereich insgesamt zu überprüfen. Es bestehen neben der Kiekemal- und Ulmengrundscheule auch eine Privatschule im untersuchten Gebiet (südlich der B 1/5 und östlich der Wuhle gelegenes Siedlungsgebiet mit den Sozialräumen 30 - Kaulsdorf-Süd und 33 - Mahlsdorf-Süd).

Der aufgrund steigender Bevölkerungszahlen im Ortsteil Mahlsdorf prognostizierte Bedarf an einem weiteren Grundschulstandort südlich der B1/5 führte zu einer Abwägung der möglichen Flächen.

Der ehemalige Schulstandort an der Elsenstraße 7/9 wurde als geeignet bewertet. Die vorhandene Infrastruktur am ehemaligen Schulstandort erleichtert eine Wiedernutzbarmachung. Die vorhandenen Gebäude müssen lediglich saniert werden, was im Vergleich zu einem Neubau an anderer Stelle Kostenvorteile mit sich bringt. Die verkehrliche Erschließung mit direkter Anbindung an die Elsenstraße ist geeignet für einen Schulstandort. Mit BA-Beschluss 1213/IV vom 24.05.2016 zur Änderung des Planungsziels im südlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfs XXIII-10 (Elsenstraße 7-9) wurde die Sicherung eines Schulstandortes auf dieser Fläche beschlossen.

Die Sicherung eines Gemeinbedarfsstandortes Schule auf den Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes 10-80 ist somit nicht notwendig. Auch für eine Kita und eine Jugendfreizeiteinrichtung besteht durch die gesicherten Vorhaltestandorte in Mahlsdorf-Süd und auch im angrenzenden Kaulsdorf-Süd keine Notwendigkeit zur Einordnung im vorliegenden Plangebiet.

Es handelt sich bei den Plangebietsflächen des Bebauungsplanes 10-80 um ein erhebliches Baulandpotenzial innerhalb des Siedlungsgebietes mit einer qualitativ hochwertigen Lage. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in Berlin und im Bezirk sowie der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum soll auch im Sinne der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung eine Wohnbaufläche entwickelt werden. Dabei sollen die Ziele des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes für das Siedlungsgebiet aufgenommen und mit unterschiedlichen Angeboten neue Zielgruppen erreicht werden, um die soziale und demografische Durchmischung zu sichern. Eine Realisierung der in dem Wohnungsmarktentwicklungskonzept aufgeführten bis zu 500 Wohneinheiten ist jedoch nicht zu erwarten, da die bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur als auch die benachbarte Bebauungsstruktur nicht dazu geeignet ist, diese hohe Anzahl von Wohneinheiten zu verwirklichen. So ist das Plangebiet vorwiegend von Einfamilienhäusern umgeben, so dass ein Großteil des Geltungsbereichs bestandsorientiert mit einer geringeren Dichte entwickelt und nur in sehr geringem Umfang Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll.

Städtebauliches Konzept³

Im Auftrag des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf wurde 2014 für den gesamten Geltungsbereich eine städtebaulich-freiräumliche Entwicklungsstudie erarbeitet, welche ein Leitbild zur baulichen Entwicklung des derzeit brach liegenden Geländes definiert.

Die in der Entwicklungsstudie herausgearbeiteten baulichen Strukturen einschließlich der Erschließungsflächen sowie Grün- und Freiraumzusammenhänge sollen fortan die Grundlage für die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes 10-80 bilden.

Das Plangebiet wurde im Rahmen der städtebaulichen Studie in einen östlichen und in einen westlichen Teilbereich untergliedert und es wurden unabhängig von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen unterschiedliche Bebauungsvarianten mit variierenden Dichten sowie alternativen Erschließungsführungen und Freiflächenangeboten vorgeschlagen. Die jeweiligen Bebauungsvorschläge konnten in Form eines modularen Systems untereinander kombiniert und so nach einer Prüfung und Abwägung der zukünftigen Nutzungsansprüche abschließend definiert werden.

In den jeweiligen Varianten finden sich die Bautypologien von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vorrangig in die westlichen Bereichen und zum Übergang in den Landschaftsraum orientiert sowie Geschosswohnungsbauten, die sich in erster Linie an besonderen Punkten und entlang des Hulschiner Damms verorten. Mit den höheren und längeren Gebäudestrukturen entlang des Hulschiner Damms und der Tram-Linie kann so eine wirkungsvolle schalltechnische Barriere für den Verkehrslärm gebildet werden.

Ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal der einzelnen Konzeptvarianten bilden die jeweiligen Erschließungssysteme, welche in erster Linie an die bestehenden Einmündungen der Parlerstraße, der Rosa-Valetti-Straße sowie an den Immortellenweg anschließen. Zukünftig soll basierend auf der gewählten Vorzugsvariante der südliche Verlauf der Parlerstraße über einen Neuausbau direkt an die nördliche Fortführung angeschlossen werden. Der Immortellenweg wird über eine neue Planstraße fortan an die Rosa-Valetti-Straße angebunden. Zusätzlich werden gebietsinterne Erschließungswege angeboten, die in Ost-West-Ausrichtung bzw. der Ausbildung eines Erschließungsringes unterschiedliche Wohnquartiere bilden.

Die sich im Rahmen der Erschließungsführung bildenden Zwischenräume innerhalb des Geltungsbereichs werden entweder als Baufelder oder als Freibereiche für Grün- und Spielflächen genutzt. Im Zentrum des Plangebietes soll auf diese Weise eine ca. 2.000 m² große öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz entstehen, die eine Versorgung mit Spielflächen sowohl für die Neubauplanung als auch für das umgebende Wohnquartier übernehmen soll. Zusätzlich soll eine ca. 4.200 m² große zusammenhängende naturnahe Freifläche angeboten werden, welche sich entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ausrichtet und so einen behutsamen Übergang zum Landschaftsraum darstellt. Darüber hinaus sind die öffentlichen Straßenräume so dimensioniert, dass genügend Raum für die Unterbringung weiterer funktionaler Grünflächen besteht. So können diese als Mulden und Rigolen ergänzende Funktionen zur Regenentwässerung, oder als Trockenrasen die Aufgabe eines Verbindungsbiotops (z.B. für Schmetterlinge) zum Grün- und Freibereich des Elsen-sees übernehmen. Die Unterbringung der Pkw-Stellplätze soll sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen.

3 Städtebauliches und freiräumliches Entwicklungskonzept 10-80 Berlin Parlerstraße; Machleidt GmbH mit bgmr Landschaftsarchitekten; Dezember 2014

II. PLANINHALT

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs 10-80 basieren auf dem mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf abgestimmten städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklungskonzept vom Dezember 2014. Dieses sieht vor, die vorhandenen Flächenressourcen innerhalb des Siedlungsgebietes unter besonderer Beachtung der Begrenzung der Versiegelung zu Wohnbauland zu entwickeln.

Die vorhandene stadträumliche Gliederung des Siedlungsgebietes soll aufgenommen und die Entwicklung harmonisch an den gewachsenen Siedlungsraum angefügt werden. Die bauliche Struktur soll sich dabei im Wesentlichen an der für das Siedlungsgebiet typischen kleinteiligen, landschaftlich geprägten Bebauung mit vorwiegend ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern und der Ausbildung von Vorgartenzonen orientieren. Ergänzend sollen entlang des Hultschiner Damms Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Vollgeschossen vorgesehen werden, welche neben der Schaffung zusätzlicher Wohnungen auch möglichst effektive schalltechnische Barrieren zu den Emissionen der Straße ausbilden sollen.

Das dadurch ermöglichte differenzierte Wohnungsangebot aus Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten leistet einen Beitrag, den Wohnbedürfnissen und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der sozialen und demografischen Durchmischung zu entsprechen. Im Siedlungsgebiet sollen entsprechend der anzusprechenden Altersstruktur neben altengerechten Angeboten auch attraktive Wohn- und Freizeitangebote für junge Familien geschaffen werden. Es sollen die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten, wie der Elsensee und die Einbindung in das übergeordnete Grün- und Freiflächensystem aufgenommen und ortstypische Grünstrukturen weiter entwickelt werden. Gleichzeitig soll die erforderliche Versorgung mit wohnungsnahem Grün sowohl für die Neubebauung als auch für die bestehenden Siedlungsstrukturen verbessert werden. So ist entsprechend des bezirklichen Infrastrukturplans zur Deckung des bestehenden Bedarfs und als Ergänzung eines qualitätsvollen Wohnens insbesondere junger Familien die langfristige Sicherung eines Spielplatzes vorgesehen.

Darüber hinaus sollen zur besseren Verbindung mit dem umgebenden Siedlungsgebiet und dem Landschaftsraum die Straßenquerschnitte so ausgebildet werden, dass ökologische Vernetzungen hergestellt werden können und eine kostensparende dezentrale Regenwasserversickerung in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm ermöglicht wird.

Der Bebauungsplan 10-80 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der bebauungsplanbedingte Eingriff in Natur und Landschaft ist zu ermitteln und durch geeignete Festsetzungen im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung auszugleichen.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen allgemeiner und reiner Wohngebiete im Übergang zum Elsensee waren aus dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Flächennutzungsplan, welcher bis dahin Grünflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil für das Plangebiet darstellte, nicht entwickelbar.

Zur Erschließung neuer Wohnbaupotenziale wurde jedoch während des Bebauungsplanverfahrens bereits ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt, dessen Änderungen inner-

halb des betreffenden Plangebietes mit Senatsbeschluss vom 17.11.2015 die Grundlage der zukünftigen Festsetzungen bilden.

Die geänderten Inhalte des FNP sehen für die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 10-80 die Sicherung von Wohnbauflächen (W3) mit landschaftlicher Prägung vor. Die geplanten Festsetzungsinhalte sind somit aus den Darstellungen des aktuell geltenden FNP entwickelbar. Auch die Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes steht der geplanten Festsetzung reiner und allgemeiner Wohngebiete nicht entgegen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund der berlinweiten Bevölkerungsentwicklung ist eine steigende Nachfrage nach Wohnungen im Bezirk und im Siedlungsgebiet nach Wohnstandorten in grüner Umgebung zu verzeichnen. Auf der Brachfläche innerhalb des Siedlungsgebietes soll die Chance genutzt werden, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet im Übergang zum Elsensee mit einem differenzierten Wohnungsangebot zu entwickeln. Dies trägt auch den übergeordneten Planungszielen der Arrondierung bzw. Erweiterung des Siedlungsgebietes (FNP) Rechnung.

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden und dient damit vorwiegend dem Wohnen. Bedingt durch die Lage der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sollen insgesamt acht allgemeine Wohngebiete auf einer Fläche von ca. 41.000 m² festgesetzt werden.

Die geplante Festsetzung folgt dem Ziel des Wohnungsmarktentwicklungskonzeptes im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, welches die zeitnahe Schaffung von Wohnraum anstrebt und trägt dazu bei, das in Berlin derzeit bereits feststellbare und aufgrund der aktuellen Prognosen noch weiter steigende Defizit an Wohnraum zu mindern. Zusätzlich können mit der Umsetzung der Planung unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen für Bevölkerungsdurchmischung angeboten und die Eigentumbildung gefördert werden.

Der Geltungsbereich liegt gemäß dem bezirklichen Zentrenkonzept außerhalb der definierten Zentren. Außerhalb dieser Bereiche sollen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein. Es wird daher eine Festsetzung aufgenommen, dass in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO allgemein zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, nur ausnahmsweise zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 1**). Die Kriterien zur Prüfung der ausnahmsweisen Zulässigkeit sind im Zentrenkonzept festgelegt und somit einer Einzelfallprüfung vorbehalten.

3.1.2 Reines Wohngebiet

Die geplanten Baugebietsflächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Übergang zum freien Landschaftsraum mit dem Elsensee sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 3 BauNVO als reine Wohngebiete (WR) auf einer Fläche von ca. 4.700 m² festgesetzt werden. Die geplante Festsetzung dient der Schaffung einer besonders ruhigen Wohnlage mit hohem Schutzanspruch am westlichen Siedlungsabschluss. Zur Wahrung

der Wohnruhe erfolgen ergänzende Einschränkungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von kleinen Beherbergungsbetrieben.

So sollen im reinen Wohngebiet die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein (**textliche Festsetzung Nr. 2**). In reinen Wohngebieten genießt die Wohnruhe einen besonderen Schutzanspruch. Die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben (einschließlich Ferienwohnungen und Ferienhäuser) soll aufgrund der mit dieser Nutzung zu erwartenden Störung der Wohnruhe, verhindert werden.

Ein Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, insbesondere Ferienhäuser, erfolgt, da die geplanten Bereiche als Ergänzungsflächen eines gewachsenen Wohnstandortes dienen sollen. Je nach Art der Beherbergungsbetriebe wirken sich diese sehr unterschiedlich auf ihre Nachbarschaft aus. Eine dem Wohnen besonders angenäherte Form des Beherbergungsbetriebs ist die tage- und wochenweise Vermietung möblierter Zimmer in der Wohnung oder im Wohngebäude des Vermieters. Zweck einer Pension ist es, eine Übernachtungsmöglichkeit zu bieten, ggf. ergänzt um ein Frühstücksangebot. Ferienwohnungen bzw. Ferienhäusern dienen ergänzend zu Übernachtungszwecken auch der Selbstversorgung sowie der Nutzung der Räumlichkeiten und des Freibereichs des Grundstücks zur Erholung. Ständig wechselnde Feriengäste und deren in ferientypischer Weise geführten Außenbereichsnutzung der Grundstücke (u.a. Grillen, feiern, Musik hören) führen zur Störung des Wohnens, städtebauliche Spannungen sind so vorprogrammiert.

3.1.3 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan 10-80 sollen öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt werden. Neben der Umsetzung von städtebaulichen und freiräumlichen Maßnahmen, die sowohl auf den Aussagen des bezirklichen Infrastrukturkonzepts (Vorhalteflächen für einen öffentlichen Spielplatz) beruhen als auch im Landschaftsprogramm zur Entwicklung eines Biotopverbundes Berücksichtigung finden, tragen die innerhalb des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen auch dazu bei, einen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erbringen.

naturnahe Grünflächen

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und im Übergang zum Landschaftsraum des Elensees soll eine ca. 4.200 m² große naturnahe Grünfläche in einer durchschnittlichen Breite von 26 m festgesetzt werden. Angrenzend an das geplante reine Wohngebiet kann somit eine große und zusammenhängende Freifläche geschaffen werden, die in vollem Umfang die Bodenfunktionen für eine Versickerung des Regenwassers behält und als Ausgleichshabitat für die im Plangebiet vorgefundenen Arten fungieren kann. Ergänzend sollen im Bereich der naturnahen Grünfläche zusätzliche Gehölze angepflanzt werden, die ihrerseits einen ergänzenden Lebensraum für heimische Vogelarten bieten können (eine Detaillierung der Pflanzmaßnahme erfolgt im weiteren Verfahren). Die naturnahe Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze erfüllt somit eine wichtige Schutz- und Übergangsfunktion für die natürlichen Freiflächen des Elensees. Die Sicherung von öffentlichen Grünflächen auch unter Inanspruchnahme privater Grundstücke soll zur Gewährleistung naturräumlicher Qualitäten und ortstypischer Grünstrukturen grundsätzlich weiter verfolgt werden.

Parkanlage / Spielplatz

Im bezirklichen Infrastrukturkonzept (Soziale Infrastruktur 2020/2030 für Berlin Marzahn-Hellersdorf vom Juli 2015) sowie im durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf vorgestellten Bericht zur Spielplatzversorgung (Spielplatzplan 2010) wird auf der Fläche des Plangebietes ein neu zu schaffender Spielplatz dargestellt. Entsprechend dieser bezirklichen Pla-

nung zur Versorgung des bestehenden Bedarfs für den Bereich Mahlsdorf-Süd aber auch für ein qualitätsvolles Wohnen insbesondere junger Familien in den neu zu schaffenden Wohngebieten des Bebauungsplanes 10-80 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/ Spielplatz festgesetzt. Die ca. 2.000 m² große Grünfläche befindet sich in einer zentralen Lage am neuen Verlauf der Parlerstraße und soll sowohl den Bewohnern des neuen als auch den Bewohnern der bestehenden Wohngebiete dienen. Zusätzlich werden mit dem vorliegenden Baukonzept Bereiche mit unterschiedlichen Bebauungs- und Wohnformen vorgesehen, so dass es auch für die Neubauplanung von besonderer Bedeutung ist, einen zentralen Ort zu wählen, der von allen Bewohnern/innen gleichermaßen genutzt und angenommen werden kann, ohne eine ausgrenzende Wirkung durch eine Quartierszugehörigkeit zu entfalten. Durch verkehrssichernde Maßnahmen (z.B. Tempo 30 und/oder Fußgängerüberwege) sind im Rahmen der Umsetzung der Planung entsprechende Vorkehrungen für ein gefahrloses Erreichen der Grünfläche mit dem Spielplatz zu schaffen.

3.1.4 Erschließungsflächen

Da die derzeit bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Parlerstraße und der Großmannstraße für eine gesicherte Erschließung der neu geplanten Wohngebiete nicht ausreichen, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 10-80 ergänzende Verkehrsflächen in Form von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und privaten Verkehrsflächen (Privatstraße) festgesetzt.

Im Rahmen des beauftragten Verkehrsgutachtens wurde die Einbindung der neuen Straßenverkehrsflächen in das bestehende Straßennetz geprüft und für die Knotenpunkte in das übergeordnete Netz entsprechende Empfehlungen abgegeben (siehe Kap. I 3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung). Dabei wurden auch die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Straßennetz hinsichtlich der Zunahme des Verkehrs durch die neuen Wohngebiete berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen einer direkten Anbindung des Plangebietes an den Hultschiner Damm untersucht und aufgrund der umfangreich erforderlichen Um- und Ausbaumaßnahmen des Knotenpunktes mit einer Lichtsignalanlage sowie der daraus resultierenden zusätzlichen Lärmbelastungen für die Neubauplanung als auch die bestehende Wohngebäude entlang des Hultschiner Damms verworfen.

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Hultschiner Damm wird im Bereich des Plangebietes bis zur Mitte der Straße in den Bebauungsplan 10-80 einbezogen und als Straßenverkehrsfläche im Bestand gesichert. Die sich innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsfläche befindliche Trasse der Straßenbahn wird ebenfalls nachrichtlich übernommen und im Bebauungsplan entsprechend der Linienführung dargestellt.

Als plangebietsübergreifende Maßnahme wird zusätzlich parallel zur Tramtrasse eine 5 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt, welche in Form einer Mischverkehrsfläche perspektivisch eine Sammelfunktion für sämtliche Baugrundstücke entlang des Hultschiner Damms übernehmen soll. Ziel dieser Verkehrsfläche ist die deutliche Reduzierung der Grundstückszufahrten mit Querungen über die Gleisanlage der Straßenbahn, welche aufgrund der fehlenden Signalisierungen hohe Gefahrenpotenziale bergen und in der Vergangenheit zu vielen Behinderungen und zu Unfällen mit der Straßenbahn führten. Durch die Verringerung der Kreuzungspunkte mit der Bahnanlage werden die Gefahrenpunkte reduziert und der öffentliche Personennahverkehr in seiner Pünktlichkeit und Zuverlässigkeit langfristig gestärkt.

Darüber hinaus stellt die Planzeichnung des Bebauungsplanes basierend auf dem vorliegenden städtebaulichen Konzept die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangebietes dar. Der Zu- und Abfahrtsverkehr erfolgt hierbei über die angrenzenden Straßenverkehrsflächen Parlerstraße, der Großmannstraße sowie den Immortellenweg und die Rosa-Valetti-Straße. Für die im Bebauungsplan 10-80 dargestellte interne Erschließung wird der bisherige Verlauf der Parlerstraße geringfügig angepasst und die zukünftige Ausbaubreite vergrößert. So schließt der südliche Teil der Parlerstraße künftig direkt an den nördlichen Teil an, ohne wie bisher auf Höhe des Beginns der Rosa-Valetti-Straße einen Versatz zu machen. Zusätzlich soll ab dem bislang am Plangebiet als Sackgasse endenden Teil des Immortellenweges eine Planstraße angelegt werden, die ihrerseits unmittelbar an die Rosa-Valetti-Straße anschließt. Diese beiden Straßenverkehrsflächen bilden die zentralen Erschließungselemente, welche an die bestehenden Sammelstraßen des Siedlungsgebietes und den übergeordneten Hultschiner Damm anschließen.

Zur Erschließung der geplanten allgemeinen Wohngebiete in den östlichen und westlichen Teilen des Plangebietes werden ergänzende Straßenverkehrsflächen eingeplant, die im östlichen Teil einen Erschließungsring bilden und im westlichen Teil beginnend von der Parlerstraße in den westlichen Teil der Großmannstraße münden. Alle öffentlich zugänglichen Straßenverkehrsflächen sind derart in das Straßennetz eingebunden, dass Einbahnstraßen-, oder Wendebereiche vermieden werden können.

Zwischen dem neuen Abschnitt der Parlerstraße und der Planstraße, die vom Immortellenweg an die Rosa-Valetti-Straße anschließt, soll eine untergeordnete zusätzliche Verbindung in einer Breite von 10 m geschaffen werden, die gleichzeitig auch die öffentliche Parkanlage an der südlichen Seite einfasst.

Alle sonstigen innerhalb des zukünftigen Siedlungsgebietes festgesetzten Straßenverkehrsflächen weisen Breiten von 15 m auf. Innerhalb des Querschnitts der Straßenverkehrsflächen sind entsprechende Baumpflanzungen, Entwässerungsanlagen (Mulden/Rigolen) oder Ersatzpflanzungen (Trockenrasen) und die ergänzenden Einrichtungen wie z.B. technische Infrastrukturanlagen sowie Straßenbeleuchtungen und öffentliche Parkplätze unterzubringen.

private Verkehrsfläche (Privatstraße)

Neben der Sicherung öffentlicher Straßenverkehrsflächen wird im Bebauungsplan 10-80 zur Erschließung der Wohngebiete auch eine private Verkehrsfläche (Privatstraße) festgesetzt. Die Sicherung der Privatstraße erfolgt jedoch nur dort, wo ein öffentliches Erschließungserfordernis nicht zwingend besteht. Die private Verkehrsfläche ist als untergeordnete Erschließungsfläche anzusehen und muss daher hinsichtlich der Breite und Ausstattung nicht die gleichen Funktionen und Anforderungen erfüllen, wie die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. So beträgt die festgesetzte Breite der im westlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Privatstraße nur 8,5 m.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die dargestellten Inhalte des Flächennutzungsplans eröffnen mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung die Möglichkeit, ein Wohngebiet mit einer baulichen Dichte bis zu einer GFZ von 0,8 zu entwickeln. Die maximale Obergrenze soll mit dem Bebauungsplan 10-80 jedoch nicht vollständig im gesamten Plangebiet ausgeschöpft werden.

Das Ziel neue Typologien und ein differenziertes Wohnungsangebot in Mahlsdorf bereit zu stellen, soll durch eine verdichtete Bebauung östlich der Parlerstraße (für z.B. Geschosswohnungsbau) erreicht werden. Westlich der Parlerstraße sorgen die zulässigen Nut-

zungsmaße für eine harmonische Einbindung in das bestehende Siedlungsgebiet unter gleichzeitiger Beachtung bestehender Grün- und Freiraumzusammenhänge. In diesem Bereich sind die typischen Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen.

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzungen von zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 entlang des Hultschiner Damms soll abgeleitet aus der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung der benachbarten Bereiche sowie entsprechend dem Leitbild zur Schaffung neuer Bau- und Wohnformen eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9 bei maximal 3 zulässigen Vollgeschossen planungsrechtlich gesichert werden. Für die daran anschließenden geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 sollen jeweils eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt werden. Neben der Orientierung an der bestehenden Bebauung entlang des Hultschiner Damms verfolgt das in Richtung der Straßenverkehrsfläche leicht ansteigende Nutzungsmaß auch eine schallschützende Aufgabe, welche durch die Neubebauung gewährleistet werden soll (siehe dazu auch Kap. 3.3 hinsichtlich der Bauweise). Diese höhere Baumasse ist geeignet, zusammen mit der Nutzungsfestsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), auch Dienstleistungseinrichtungen, Ärzte und der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen (oder auch eine Kindertagesstätte) in der Nähe der Straßenbahntrasse aufzunehmen.

Die bauliche Nutzung innerhalb des verbleibenden Plangebiets soll eine kleinteilige und landschaftlich geprägte Bebauung ermöglichen und es soll daher unter Beachtung der Einbindung in das Grün- und Freiflächensystem und unter Verwendung typischer das Ortsbild prägender Strukturen, keine Ausschöpfung der GFZ-Vorgaben des FNP erfolgen. Damit soll ein qualitätsvolles Wohnen, das sich harmonisch in das Siedlungsgebiet einfügt und diesen Ortsteil fortentwickelt, gesichert werden. Ausgehend von der Bebauung entlang des Hultschiner Damms in Richtung Landschaftsraum mit dem Elsensee soll die Bebauung in der Dichte sukzessive abnehmen.

Für das zwischen der Parlerstraße und der Planstraße gelegene allgemeine Wohngebiet WA 5 wird das Nutzungsmaß auf eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 bei maximal zulässigen 2 Vollgeschossen reduziert. Eine weitere Reduzierung erfolgt in den westlich daran anschließenden allgemeinen Wohngebieten WA 6 bis WA 8. In diesen Baugebieten werden eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 bei maximal zulässigen 2 Vollgeschossen gesichert. Mit den geringer werdenden Dichtemaßen kann den im FNP dargestellten Anforderungen hinsichtlich des zu erreichenden offenen Siedlungscharakters mit viel Grün- und Freiflächen sowie Blickbeziehungen zum Elsensee sowie der landschaftlichen Prägung entsprochen werden.

Für das unmittelbar an den Landschaftsraum angrenzende reine Wohngebiet WR wird entsprechend der gestaffelten Reduzierung der Nutzungsmaße mit zunehmender Annäherung an den Freiraum eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,2 bei maximal einem zulässigem Vollgeschoss gesichert. Damit wird der sensiblen Lage am Übergang zum Landschaftsraum mit dem Elsensee Rechnung getragen.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine und reine Wohngebiete (gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegen diese bei GRZ 0,4; GFZ 1,2) werden mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Die Unterschreitung der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzungsmaße begründet sich in erster Linie aus der besonderen Insellage des Plangebietes in einem bestehenden Siedlungsgefüge unmittelbar angrenzend an einem Naturraum mit dem Elsensee. So las-

sen der derzeitige Ausbauzustand der technischen und sozialen Infrastruktur, der angrenzenden und fortführenden Erschließungsstraßen sowie die hohe ökologische Bedeutung des Plangebietes ein deutlich höheres Nutzungsmaß städtebaulich nicht zu.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von flächenhaften Baugrenzen in Form von Baufernstern, um eine möglichst große Gestaltungsfreiheit für die Bauherren zu gewährleisten.

Dabei werden die Baugrenzen so angeordnete, dass zu den angrenzenden Verkehrsflächen aus städtebaulichen Gründen sowohl in den allgemeinen Wohngebieten als auch im reinen Wohngebiet ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden soll, um so die für die Siedlungsgebiete Mahlsdorf, Kaulsdorf und Biesdorf städtebaulich prägenden Vorgartenzonen von möglichen Bebauungen frei zu halten.

Zur naturnahen Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist dagegen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Mit dem beabsichtigten Zweck der „Naturnähe“ der Grünfläche sollen hier vielfältige ökologische Funktionen im Sinne des Biotopverbundes angesiedelt und ein Ausgleich für die bebauungsplanbedingten Eingriffe gesichert werden. Dafür sollen die baulichen Strukturen innerhalb der Baugrenzen einen größeren Abstand zu der Grünfläche einhalten, um etwaige nutzungsbedingte oder baukörperbedingte Auswirkungen, wie indirekte und direkte Beleuchtungen, Verschattungen oder im Zusammenhang mit dem Wohnen stehende Geräuschentwicklungen, weitestgehend zu minimieren.

Der Geltungsbereich soll durch eine kleinteilige und landschaftlich geprägte Bebauung gekennzeichnet sein. Für das reine Wohngebiet WR und die allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 8 wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände eine Länge von maximal 20 m nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind angebaute Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht einzubeziehen (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 wird dagegen auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, um für diese Teile des Plangebietes auch Baukörper zu ermöglichen, die eine Länge von 50 m überschreiten. Dies ist erforderlich um eine ausreichend wirksame schallabschirmende Bebauung ausführen zu können, die dennoch nicht grenzständig errichtet werden muss.

3.4 Immissionsschutzfestsetzungen

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe Kap. 3.9 Ergänzende Gutachten im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung), welche die von den internen als auch den umgebenden Straßenverkehrsflächen ausgehenden Geräuschemissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen untersucht und beurteilt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets ausgehend von den Verkehrsbelastungen des Hultschiner Damms Tag-Beurteilungspegel von bis zu 64,0 dB(A) und Nacht-Beurteilungspegel von bis zu 58,5 dB(A) zu erwarten sind. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für „allgemeines Wohngebiet-Verkehr“ von 55 / 45 dB(A) am Tage und in der Nacht deutlich überschritten.

Im Ergebnis führt das Gutachten zusätzlich aus, dass unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen die für das Wohnen geltenden Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten werden können. Um diese Voraussetzungen dauerhaft zu sichern, sieht der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB schallschützende Festsetzungen vor, welcher nach Prüfung aller zur Verfügung stehenden Maßnahmen getroffen werden.

Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z. B. Baugebiete) so einander zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen – insbesondere auf Wohngebiete – so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise würde man entlang einer Störungsquelle (z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese würden sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete oder Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge von Baugebieten erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten.

Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem städtebaulichen und stadtsociologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit.

Würde man am Beispiel des vorliegenden Geltungsbereichs uneingeschränkt dem Trennungsgrundsatz folgen, müsste man eine gewerblich geprägte Nutzung zwischen dem Hultschiner Damm und dem vom Verkehrslärm betroffenen Teil der geplanten Wohnbebauung ansiedeln. Eine Wohnnutzung sollte nahe des Hultschiner Damms aufgrund des Verkehrslärms vermieden werden.

Eine auch nur teilweise gewerbliche Planung würde jedoch dazu führen, dass die angrenzenden Wohnnutzungen im benachbarten Siedlungsgebiet entlang des Hultschiner Damms durch gewerbliche Tätigkeiten beeinträchtigt werden könnten. Eine solche Beeinträchtigung der Umgebung soll vermieden werden. Zusätzlich sind in Großstädten mit begrenztem Flächenpotenzial Planungen nach dem Trennungsgrundsatz – Abstand und Zonierung – nicht oder nur eingeschränkt umsetzbar. Aufgrund der Lärmvorbelastung stellt sich als eine mögliche Planungsalternative auch die Festsetzung eines Mischgebietes dar. Jedoch werden den Wohnnutzungen, die regelmäßig dort ebenfalls zulässig sind, lediglich höhere Lärmwerte zugemutet. Darüber hinaus würde durch die notwendige teilweise Nutzung durch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zusätzlicher Verkehr in die umgebenden Wohnanliegerstraßen gezogen werden.

Auch die Beibehaltung des faktischen Status Quo (ungenutzte/brachgefallene Freifläche) kann und soll vor dem Hintergrund der jüngst erfolgten Flächennutzungsplanänderung aufgrund der aktuell bestehenden hohen Wohnungsnot ebenfalls nicht erfolgen. Zusätzlich besteht von Seiten der Eigentümer der Flächen ein unmittelbares Interesse, die derzeit brach liegenden Flächen wirtschaftlich zu verwerten. Die Nutzung als unbeplante Freifläche wäre gemäß dem Trennungsgrundsatz schalltechnisch zwar positiv bzw. ohne zusätzliche Konflikte zu bewerten, da dies keine schutzbedürftige Nutzung darstellt. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist es bauleitplanerisch jedoch sinnvoll, wenn man bei der Nachnutzung von Flächen unter Wahrung der Schutzanforderungen verstärkt Wohnnutzungen integriert. Aus diesem Grund soll im Geltungsbereich auf eine gewerbliche und mischgebietstypisch geprägte Nutzung oder eine Nutzungsauffassung entlang des Hultschiner Damms verzichtet werden.

Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Trotz der ermittelten Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 durch den Straßenverkehr soll innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen auf aktiven Schallschutz (z.B. Schallschutzwände) verzichtet werden. Schallschutzwände benötigen eine große Höhe, um auch die oberen Stockwerke eines Gebäudes nennenswert vor Lärm schützen zu können. Zudem sollten Schallschutzwände möglichst nah an Schallquellen aufgestellt werden, um eine optimale Wirkung zu erzielen. Da parallel zum Hultschiner Damm auch die Straßenbahngleise verlaufen, könnte eine Lärmschutzwand nur zwischen der Bahnanlage und dem geplanten Baugebiet errichtet werden. Damit läge sie weiter von der Straße entfernt und müsste entsprechend höher ausgeführt werden. Im Rahmen des Lärmgutachtens wurde eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 8 m untersucht und es wurden dennoch in Teilen des Plangebietes und in einzelnen Geschossen Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt. Die Errichtung von Schallschutzwänden mit einer entsprechenden Höhe würde sich zusätzlich städtebaulich und gestalterisch deutlich nachteilig auf den Geltungsbereich und die Umgebung auswirken. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden werden somit für den Geltungsbereich nicht weiter in Erwägung gezogen.

Sicherung eines lärmrobusten Städtebaus

Die lärmintensive Lage des Geltungsbereiches wurde bereits auf der Ebene der städtebaulichen Zielentwicklung berücksichtigt. Die Entwicklung einer geschlossenen Blockstruktur zur Schallabschirmung ist aufgrund der bestehenden Gestalt des Siedlungsbereiches, welcher eher durch eine Einzelhausbebauung bzw. durch weitestgehend freistehende Stadthäuser entlang des Hultschiner Damms gekennzeichnet ist, nicht vollständig realisierbar. Mit dem Verzicht der Festsetzung einer Bauweise entlang des Hultschiner Damms soll jedoch die Möglichkeit der Errichtung von Baukörpern geschaffen werden, die länger als 50 m sind und somit eine abschottende Wirkung entfalten können. Zusätzlich wurde mit der Festsetzung eines höheren Nutzungsmaßes (bis zu 3 Vollgeschosse) die Voraussetzung für den Schutz der dahinterliegenden geplanten Wohngebiete geschaffen.

Festsetzung von Grundrissbindungen

Um die Auswirkungen durch Verkehrslärm entlang des Hultschiner Damms abzumildern, soll eine Festsetzung aufgenommen werden, welche die Anordnung von Aufenthaltsräumen innerhalb der Wohnungen zu einer straßenabgewandten Seite regelt (sog. „Grundrissbindung“) und sich somit positiv auf die Wohnverhältnisse auswirkt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB muss zum Schutz vor Lärm innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 entlang des Hultschiner Damms in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenstern vom Hultschiner Damm abgewandt liegen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang des Hultschiner Damms sind mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Mit der getroffenen Festsetzung wird sichergestellt, dass in allen Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum auf der lärmabgewandten Seite liegt und jederzeit über ein geöffnetes Fenster natürlich belüftet werden kann, ohne die erforderlichen Innenraumpegel für Aufenthaltsräume zu überschreiten.

Die textliche Festsetzung wurde ausschließlich für das allgemeine Wohngebiet WA 1 getroffen, da im straßennahen Bereich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) am Tage und bis zu 58 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind. Darüber hinaus wird in diesem Bereich keine Festsetzung zur Bauweise getroffen, um auch Baukörperlängen von über 50 m zu ermöglichen. Damit sind die im WA 1 zulässigen Gebäude hinsichtlich der Struktur und Ausrichtung auch grundsätzlich geeignet für eine Grundrissbindung. Bereits in den benachbarten Baugebieten WA 2 bis WA 4 sind aufgrund der zunehmenden Entfernung von der Lärmquelle nur noch Beurteilungspegel von ca. 57 dB(A) am Tage und ca. 51,5 dB(A) in der

Nacht zu erwarten, so dass auf eine zusätzliche Grundrissbindung verzichtet wird. Zwar überschreiten auch diese Pegel die Orientierungswerte der DIN 18005-1, die Überschreitungen sind jedoch nicht als gravierend anzusehen. Bereits durch die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Wärmedämmung können zum Schlafen verträgliche Innenraumpegel sicher gestellt werden. Darüber hinaus führen Grundrissregelungen zu einem erhöhten Eingriff in die Eigentümerrechte, weil sie unmittelbare Auswirkungen auf die jeweilige Gestaltungsfreiheit der Bauherren haben. In den Baugebieten WA 2 und WA 4 würden diese jedoch auch ins Leere laufen, da die Anordnung der Baufenster (bzw. der zukünftigen Gebäude) quer zur Lärmquelle eine entsprechende Grundrissanordnung mit mindestens einem abgewandt liegendem Aufenthaltsraum nicht zulässt. Auch im WA 3 besteht die Gefahr der Unwirksamkeit, da hier, wie in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 auch, nur eine abweichende Bauweise mit maximalen Baukörperlängen von 20 m zugelassen werden soll. Baukörper mit geringen Kantenlängen erschweren wiederum eine wirksame Abschottung der schützwürdigen Aufenthaltsräume. Abschließend ist bei einer weitgehenden Bebauung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 davon auszugehen, dass ohnehin keine Beurteilungspegel in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis 4 (und darüber hinaus) auftreten werden, die über den Orientierungswerten der DIN 18005-1 liegen.

Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen

Ergänzend zu den Grundrissbindungen entlang des Hultschiner Damms wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Festsetzung zum passiven Schallschutz für die Fassaden der straßennahen Gebäude aufgenommen. Die textliche Festsetzung ist in den Bereichen erforderlich, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden und der erforderliche Schallschutz nicht bereits durch die gesetzlich vorgeschriebene Wärmedämmung (z. B. die Anforderungen der Energieeinsparverordnung) erreicht wird, d.h. der Beurteilungspegel L_r ca. ≥ 58 dB(A) tags/ ≥ 53 dB(A) nachts für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä., oder für Büroräume u.ä. ca. ≥ 63 dB(A), erreicht. Nach Überprüfung der Ausbreitungskarten sowie der ermittelten Beurteilungspegel an den einzelnen Immissionspunkten innerhalb des Bebauungsplangebietes 10-80 ist die textliche Festsetzung somit für bauliche Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt daher fest: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang des Hultschiner Damms orientiert sind resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal:

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts / in Aufenthaltsräumen von Wohnungen / in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien / in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, /
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, /
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen /

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. $R'_{w,res}$ erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L_r , T und für die Nacht L_r , N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen. **(textliche Festsetzung Nr. 6).**

Die textliche Festsetzung dient dazu, über den zu gewährleistenden baulichen Schallschutz, einen Innenraumpegel am Tage und in der Nacht zu erreichen, der gesunde Wohnbedingungen sicher stellt.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Sicherheit der Wohnbevölkerung ist somit gewährleistet, Handlungsbedarf im Sinne einer Gefahrenabwehr besteht nicht.

3.5 Grünfestsetzungen

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Biotopbestand sowie zur Schaffung eines begrüntem und hochwertigen Umfelds entsprechend der Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramms – Obstbaumsiedlungsbereich - und als Maßnahmen zur Sicherung eines positiven Kleinklimas werden in den Baugebieten Baumpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB festgesetzt. So ist in den Baugebieten pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum/ Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (**textliche Festsetzung Nr. 7**).

Für den Fall, dass innerhalb des Plangebietes größere zusammenhängende Stellplatzanlagen errichtet werden sind diese zur besseren städtebaulichen Einfügung zu begrünen und zu gliedern. Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB die Festsetzung aufgenommen, dass ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 8**). Im Vergleich zu den Hausgärten wird bei dieser Festsetzung auch eine Pflanzqualität gesichert, um bereits im Rahmen der Umsetzung der Planung die negative optische Erscheinung von monoton und flächenhaft ausgebildeten Stellplatzanlagen durch entsprechend große Bäume abzumildern bzw. aufzuwerten. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung ein Beitrag für eine Reduzierung der Aufheizung (durch Verschattung) innerhalb bebauter Gebiete und die Schaffung eines thermischen Ausgleichs in den überwärmten Stadtstrukturen geleistet. Auf die Straßenverkehrsflächen ist die Festsetzung nicht anwendbar, da eine Einteilung dieser nicht Gegenstand der Festsetzung ist und in der Begründung auch klarstellend von Stellplatzanlagen (privat genutzt) die Rede ist.

Die im Bebauungsplan zu sichernde naturnahe Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze soll als Maßnahmenfläche zum Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt entwickelt werden. Eine Detaillierung der Pflanzmaßnahme erfolgt im weiteren Verfahren. Durch die Festsetzung kann sichergestellt werden, dass die vorliegende Planung aus den Darstellungen des FNP entwickelbar ist und darüber hinaus einen Beitrag zum Landschafts- und Artenschutzprogramms als auch ein Ausgleich für den Eingriff in den Biotopbestand leistet.

Zur Verwirklichung der grünordnerischen Maßnahmen sind standortgerechte und heimische Arten zu verwenden. Als Hinweis für mögliche Arten wird der Begründung zum Bebauungsplan (Kap C Anlagen Nr. 3) eine Pflanzliste beigelegt.

3.6 Sonstige Festsetzungen

In den Baugebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Die Festsetzung ist erforderlich, um insbesondere die ortstypischen und städtebaulich prägenden Vor-

gartenbereiche von Bebauung und Stellplatzflächen freizuhalten. Innerhalb der großzügigen Baufenster ist die Einordnung derartiger Anlagen gegeben.

Neben der Beschränkung von Stellplätzen und Garagen soll gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch eine Regelung zu den Nebenanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen. Die Festsetzung dient vorrangig der Aufwertung des Stadtbildes. Des Weiteren soll die Festsetzung den Freiraum als Nutz- und Erholungsfläche für die zukünftigen Bewohner sichern. Untergeordnete Nebenanlagen als Teil der Außenanlagen sollen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen verhindert werden. Die Bereiche vor den Gebäuden sollen in erster Linie für die in diesem Bereich typischen Vorgartenzonen freigehalten werden.

Die geplante Beschränkung der Nebenanlagen erfasst jedoch keine Wege, Zufahrten und Einfriedungen; diese bleiben in den geplanten Baugebieten zulässig. Während Wege und Zufahrten zwingend benötigte bauliche Anlagen zur Grundstücksnutzung darstellen, die auch für die Nutzung der Freianlagen notwendig sind, befinden sich Einfriedungen bestimmungsgemäß an der Grundstücksgrenze.

Der Bebauungsplan 10-80 beinhaltet die Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der erforderlichen Erschließung sowohl des Plangebiets als auch der in den Planbereich einbezogenen umgebenden Straßen. Um auch zukünftig auf sich ändernde Bedingungen im Sinne der Gewährleistung der erforderlichen Erschließung und der Verkehrssicherheit flexibel reagieren zu können, ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung (**textliche Festsetzung Nr. 9**).

3.7 Städtebaulicher Vertrag

Mittels städtebaulichem Vertrag nach § 11 BauGB besteht die Möglichkeit über den Festsetzungskatalog des BauGB hinaus, Vereinbarungen mit einem Vorhabenträger zur Realisierung der Planung bzw. des Vorhabens abzuschließen. Zudem können öffentliche Belange, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sind, zulässigerweise in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sollen umfangreiche öffentliche Grün- und Straßenverkehrsflächen entstehen. Im städtebaulichen Vertrag sind hierfür entsprechende Regelungen für die Herstellung sowie die kosten- und lastenfreie Übertragung der Flächen zu treffen.

Vor dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages wird auch die Anwendung des „Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung – Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge in Berlin“ geprüft. Mit dem Modell sollen berlinweit einheitliche Regelungen bei der Planung und Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben hinsichtlich der Übernahme bzw. Beteiligung an Folgekosten für die sozialen Infrastrukturmaßnahmen sowie zur Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum getroffen werden.

3.8 Flächenbilanz⁴

Gesamtfläche Geltungsbereich		72.150 m²
reines Wohngebiet WR		4.710 m²
Grundfläche gemäß GRZ	940 m ²	
Geschossfläche gemäß GFZ	940 m ²	
allgemeines Wohngebiet WA		40.985 m²
WA 1		4.290 m ²
Grundfläche gemäß GRZ	1.290 m ²	
Geschossfläche gemäß GFZ	3.860 m ²	
WA 2		2.115 m ²
Grundfläche gemäß GRZ	635 m ²	
Geschossfläche gemäß GFZ	1.270 m ²	
WA 3		5.660 m ²
Grundfläche gemäß GRZ	1.695 m ²	
Geschossfläche gemäß GFZ	3.395 m ²	
WA 4		3.965 m ²
Grundfläche gemäß GRZ	1.190 m ²	
Geschossfläche gemäß GFZ	2.380 m ²	
WA 5		3.690 m ²
Grundfläche gemäß GRZ	925 m ²	
Geschossfläche gemäß GFZ	1.845 m ²	
WA 6		4.175 m ²
Grundfläche gemäß GRZ	835 m ²	
Geschossfläche gemäß GFZ	1.670 m ²	
WA 7		8.125 m ²
Grundfläche gemäß GRZ	1.625 m ²	
Geschossfläche gemäß GFZ	3.250 m ²	
WA 8		8.965 m ²
Grundfläche gemäß GRZ	1.795 m ²	
Geschossfläche gemäß GFZ	3.585 m ²	
private Verkehrsfläche		1.400 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche		18.825 m²
öffentliche Grünflächen		6.230 m²
davon „naturnahe Grünfläche“	4.210 m ²	
davon „Parkanlage /Spielplatz“	2.020 m ²	

⁴ alle Werte gerundet

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Entwicklung der Brachfläche zu Wohnbauland

Aufgrund der berlinweiten Bevölkerungsentwicklung ist eine steigende Nachfrage nach Wohnungen im Bezirk und im Siedlungsgebiet nach Wohnstandorten in grüner Umgebung zu verzeichnen. Auf der Brachfläche innerhalb des Siedlungsgebietes soll die Chance genutzt werden, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet im Übergang zum Elsensee mit einem differenzierten Wohnungsangebot zu entwickeln. Dies trägt auch den übergeordneten Planungszielen der Arrondierung bzw. Erweiterung des Siedlungsgebietes (FNP-Änderungsverfahren) Rechnung.

Das Ziel neue Typologien und ein differenziertes Wohnungsangebot in Mahlsdorf bereit zu stellen, soll durch eine verdichtete Bebauung östlich der Parlerstraße erreicht werden. Westlich der Parlerstraße sorgen die zulässigen Nutzungsmaße für eine harmonische Einbindung in das bestehende Siedlungsgebiet unter gleichzeitiger Beachtung bestehender Grün- und Freiraumzusammenhänge. In diesem Bereich sind die typischen Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen.

Auf die Entwicklung zu Wohnbauland des westlich der Parlerstraße gelegenen Bereiches soll wegen des Bedarfs dringend benötigten Wohnraums in der Stadt und des privaten Belangs an der wirtschaftlichen Verwertung des Eigentums nicht verzichtet werden.

Die Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse lassen erkennen, dass eine Entwicklung nur über eine Grundstücksneuordnung erreicht werden kann. Eine Möglichkeit stellt das Umlegungsverfahren gemäß Baugesetzbuch dar. Der Bezirk favorisiert unter Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer jedoch eine gemeinsame Entwicklung im Sinne der „kooperativen Baulandentwicklung für Berlin“. Dem öffentlichen Belang der Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen folgend, trägt der Bezirk somit aktiv zur Entwicklung des Standortes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bei.

Art und Maß der Nutzung

Das FNP-Änderungsverfahren eröffnet mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung die Möglichkeit, ein Wohngebiet mit einer baulichen Dichte bis zu einer GFZ von 0,8 zu entwickeln. Die maximale Obergrenze soll mit dem Bebauungsplan jedoch nicht vollständig im gesamten Plangebiet ausgeschöpft werden.

Im Bereich östlich der Parlerstraße ist beabsichtigt, höhere Dichtemaße bis zu 0,9 festzusetzen, weil hier entsprechend dem Leitbild neue Bau- und Wohnformen entstehen sollen. Über eine Bebauungshöhe die aus der näheren Umgebung abgeleitet ist und drei Vollgeschossen entspricht soll nicht hinausgegangen werden. Dieser auch mit höheren GRZ-Werten ausgestattete Teilbereich erzeugt dadurch eine kompaktere Bebauung, die eine lärmabschirmende Wirkung zum verkehrsbelasteten Hultschiner Damm für das neue Wohngebiet darstellt. Diese höhere Baumasse ist geeignet, zusammen mit der Nutzungsfestsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), auch Dienstleistungseinrichtungen, Ärzte und der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen (oder auch eine Kindertagesstätte) in der Nähe der Straßenbahntrasse aufzunehmen.

Westlich der Parlerstraße soll, unter Beachtung der Einbindung in das Grün- und Freiflächensystem und unter Verwendung typischer Ortsbild prägender Strukturen, keine Ausschöpfung der GFZ-Vorgaben des FNP-Änderungsverfahrens erfolgen. Jedoch kann mit den hier geringeren Dichtemaßen den im FNP-Änderungsverfahren gestellten Anforderungen hinsichtlich des zu erreichenden offenen Siedlungscharakters mit viel Grün- und Freiflächen sowie Blickbeziehungen zum Elsensee sowie der landschaftlichen Prägung entsprochen werden.

Entlang der westlichen Grenze soll ein reines Wohngebiet (WR) mit einer geringen baulichen Ausnutzung festgesetzt werden. Damit wird der sensiblen Lage am Übergang zum Landschaftsraum mit dem Elsensee Rechnung getragen.

Auswirkungen bezüglich Verkehr und Lärm

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung sind in alternativen Varianten das innere Erschließungssystem des neuen Wohngebietes, die Anbindung an die umgebenden Erschließungsstraßen und an das übergeordnete Straßennetz geprüft worden. Dabei wurden die Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die umgebenden Straßen unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklungen im Umfeld und für den Prognosefall 2025 ermittelt. Nach Abstimmung mit den dafür zuständigen Stellen wurde die Untersuchung auch hinsichtlich der direkten Anbindung des neuen Wohngebietes an den Hultschiner Damm, unter bestimmten Voraussetzungen, ergänzt. Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke direkt vom Hultschiner Damm war bisher wegen der Seitenlage der Straßenbahnstrecke abgelehnt worden.

Das vorgelegte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Entwicklung des Plangebietes mit Anschluss an die bestehenden Straßenverkehrsflächen möglich ist. Auch ein zusätzlicher Anschluss an den Hultschiner Damm lässt sich bei Einhaltung bestimmter Umbaumaßnahmen an dem zukünftigen Knotenpunkt realisieren. In diesem Fall sind entsprechende Fahr- und Abbiegestreifen auf dem Hultschiner Damm und die Errichtung einer Lichtsignalanlage zur sicheren Querung der Straßenbahnschienen und Einordnung auf den Hultschiner Damm vorzusehen. Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Lärmbelastungen durch den Erschließungsverkehr am zu ergänzenden Knotenpunkt zum Hultschiner Damm wird im weiteren Bebauungsplanverfahren jedoch von dieser Erschließungsvariante Abstand genommen.

Bedingt durch die Lage am stark befahrenen Hultschiner Damm treten in den östlichen Randbereichen des Plangebietes zum Teil dennoch sehr hohe Geräuschbelastungen durch den bestehenden als auch den prognostizierten Straßenverkehr auf. Innerhalb des Geltungsbereichs kann mit Festsetzungen zum Immissionsschutz auf die äußeren Belastungen reagiert werden, so dass dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Aufgrund des Anstiegs des Erschließungsverkehrs werden für Teile der bestehenden Wohnnutzungen ebenfalls Erhöhungen der Belastungen erwartet. Diese sind jedoch sehr niedrig, so dass eine Veränderung zur derzeitigen Situation nicht feststellbar ist (Steigerungen entlang des Hultschiner Damms), oder sie liegen unterhalb der für reine und allgemeine Wohngebiete bestehenden Richtwerte gemäß der DIN 18005 (Wohnhäuser in der Parlerstraße, Rosa-Valetti-Straße und dem Immortellenweg), so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewahrt sind.

Gemäß der Handreichung zur Lärmminierungsplanung können Lärmbelastungen bis zu einem gewissen Grad kompensiert werden, wenn sowohl lärmrobuste Stadtstrukturen als auch lärmrobuste städtebauliche Strukturen vorhanden sind bzw. umgesetzt werden können. So sind für das Plangebiet bzw. die betroffenen lärmbelasteten Bereiche vor allem die schnell erreichbaren, attraktiven Ruhe- und Grünbereiche im Bereich des Elsensees zu benennen. Auch in städtebaulicher Sicht weisen diese Bereiche, welche bereits in der Vergangenheit durch hohe Belastungen geprägt waren, durch die jeweilige Bauart mit höheren und dichten Raumkanten zur Lärmquelle hin sowie mit ruhigen und lärmabgewandten Seiten zur Unterbringung von Wohn- und Schlafräumen durch grundrissregelnde Festsetzungen lärmrobuste bauliche Strukturen auf. Die rückwärtigen Bereiche werden effektiv von der Lärmeinwirkung abgeschirmt, so dass ruhige Außenwohn- sowie Ruhe- und Grünbereiche auf Grundstücksebene gewährleistet werden können.

Darüber hinaus werden in dem zum Bebauungsplan erstellten schalltechnischen Gutachten Lärminderungsmaßnahmen empfohlen, die im Rahmen des Bebauungsplanes zwar nicht festsetzbar sind, jedoch auf bezirklicher Ebene bzw. durch die zuständige Senatsverwaltung angelehnt an die Lärminderungsplanung für Berlin umgesetzt werden können. So kann durch die Ausdehnung der Tempo 30-Zone auf dem Hultschiner Damm der Pegel deutlich reduziert werden. Alternativ kann der Einbau einer lärmoptimierten Deckschicht auf dem Hultschiner Damm weitere Pegelminderung bewirken.

Öffentliche Grünflächen

Die zentrale Lage der geplanten öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz trägt der Tatsache Rechnung, dass der Spielplatz neben dem neuen auch dem bestehenden Siedlungsgebiet entsprechend dem bezirklichen Infrastrukturkonzept dienen soll. Zusätzlich werden mit dem vorliegenden Baukonzept Bereiche mit unterschiedlichen Bau- und Wohnformen vorgesehen, so dass es auch für die Neubauplanung von besonderer Bedeutung ist, einen zentralen Ort zu wählen, der gleichermaßen genutzt und angenommen werden kann, ohne eine ausgrenzende Wirkung durch eine Quartierszugehörigkeit zu entfalten.

Auch die in den ursprünglichen Varianten vorgeschlagenen Lagen der naturnahen Grünflächen sollen jeweils besondere Funktionen erfüllen. So dient die Lage entlang der Großmannstraße einer Öffnung und Renaturierung des derzeit unterirdisch verlaufenden Rohrpfehlgrabens, welcher in den Elsensee führt. Dagegen erfüllt die naturnahe Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Schutz- und Übergangsfunktion für die natürlichen Freiflächen des Elsensees. Die Sicherung von öffentlichen Grünflächen auch unter Inanspruchnahme privater Grundstücke soll zur Gewährleistung naturräumlicher Qualitäten und ortstypischer Grünstrukturen grundsätzlich weiter verfolgt werden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und den am Planverfahren beteiligten Gutachtern zum Natur- und Artenschutz wurde eine abschließende Entscheidung zur Lage der öffentlichen Grünfläche getroffen. So wurde die naturnahe Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bebauungsplan 10-80 weiter verfolgt. Diese Festsetzungsvariante bietet den Vorteil, dass mit der unmittelbaren Lage am Naturraum des Elsensees eine größere zusammenhängende Grünfläche ausgebildet wird, so dass eine für die Umwelt effektivere und für den Ausgleich hochwertigere Festsetzung erreicht werden kann.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse und die soziale Infrastruktur

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zusätzliche Wohnungsbaupotenziale erschlossen und mit der Entwicklung der Grundlage zur Schaffung privaten Eigentums wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Durch die Realisierung der Planung werden keine negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in den geplanten allgemeinen und reinen Wohngebieten sowie in den daran angrenzenden bereits bestehenden Wohngebieten entstehen.

Bedingt durch die Lärmbelastungen des Hultschiner Damms werden in den Bebauungsplan schallschützende Festsetzungen aufgenommen, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen. So sind in den betreffenden Bereichen entsprechende Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen um einen für das Wohnen verträglichen Innraumpegel gewährleisten zu können. Darüber hinaus ist mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen zur lärmabgewandten Seite auszurichten.

Unter der Betrachtung der Verkehrsprognose 2025 wird es mit dem zusätzlichen Verkehr des vorliegenden Geltungsbereichs auch für unmittelbar angrenzende bestehende Siedlungsbereiche Erhöhungen der Lärmpegel geben. Um diesen Emissionssteigerungen zu begegnen, empfiehlt das erstellte Schallgutachten u.a. verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Ausweisung von Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h in den Tag- und Nachtstunden auf der Hultschiner Damm) oder bauliche Maßnahmen im Bereich der Fahrbahndecke (Flüsterasphalt) des Hultschiner Damms. Eine verbindliche Regelung dieser Maßnahmen ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens jedoch nicht möglich. Diese Maßnahmen sind nach eingehender Prüfung auf bezirklicher Ebene bzw. in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Zuge einer übergeordneten Lärminderungsplanung umzusetzen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Innerhalb des bezirklichen Infrastrukturkonzeptes wurde der erforderliche langfristige Bedarf sozialer Infrastruktureinrichtungen für den gesamten Bezirk aufbereitet. Darin werden die im Bestand vorhandenen und die zu entwickelnden Wohnbauflächen – also auch diejenigen aus dem hier zu überplanenden Gebiet - in die Betrachtung mit einbezogen. Generell kann der Bedarf sozialer Infrastruktureinrichtungen auf den vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Standorten im Umfeld abgedeckt werden.

Auch die Möglichkeit der Grundschulversorgung für die aus der Wohnbebauung zu erwartenden schulpflichtigen Jahrgänge ist gegeben. Mit BA-Beschluss 1213/IV vom 24.05.2016 zur Änderung des Planungsziels im südlichen Bereich des Bebauungsplanentwurfs XXIII-10 (Elsenstraße 7-9) wurde die Sicherung eines Schulstandorts auf dieser Fläche beschlossen. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich dieses Schulstandortes.

2. Auswirkungen auf den Verkehr

Im Bebauungsplanverfahren sind bereits frühzeitig Untersuchungen zum Verkehr und Lärm erstellt worden. Für die verkehrstechnische Untersuchung wurde in alternativen Varianten das innere Erschließungssystem des neuen Wohngebietes sowie die Anbindung an die umgebenden Erschließungsstraßen und an das übergeordnete Straßennetz untersucht. Dabei wurden die Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die umgebenden Straßen unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklungen im Umfeld und für den Prognosefall 2025 ermittelt.

In dem erstellten Gutachten wurde auch die Möglichkeit eines direkten Anschlusses des Plangebietes an den Hultschiner Damm untersucht. Das verkehrstechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle untersuchten Anschlussmöglichkeiten in das umgebende Straßennetz tragfähig hergestellt werden können. Dafür sind im Rahmen der Berücksichtigung der Prognose für das Jahr 2025 in Teilen jedoch auch baulichen und signaltechnischen Infrastrukturmaßnahmen (LSA an den Knoten Hultschiner Damm / Rahnsdorfer Straße sowie Hultschiner Damm / Elsenstraße) erforderlich. Diese sind jedoch nicht planungsbedingt, sondern resultieren vorwiegend aus der verkehrlichen Entwicklung der gesamten Umgebung.

Die Prüfung des zusätzlichen Anschlusses des Plangebietes an den Hultschiner Damm ergab darüber hinaus, dass unter Berücksichtigung der Straßenbahngleise für die Planung und den Bau einer ergänzenden Einmündung entsprechend dimensionierte Aufstellflächen für Linksabbieger und wartende Fahrzeuge vorzusehen sind. In Hinblick auf den geplanten Ausbau des ÖV-Netzes mit Verlegung eines zweiten Straßenbahngleises und einer entsprechenden Taktverdichtung würde zudem die Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA) erforderlich werden. Aus schalltechnischer Sicht sollte auf die zusätzliche Anbindung des Plangebietes jedoch verzichtet werden, da dies zu deutlichen Steigerungen der Lärmbelastungen an dem signalisierten Knotenpunkt führen würde. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes so getroffen, dass auf eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes verzichtet wird.

3. Ordnungsmaßnahmen

Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse lassen erkennen, dass eine Entwicklung nur über eine Grundstücksneuordnung erreicht werden kann. Eine Möglichkeit stellt das Umlegungsverfahren gemäß Baugesetzbuch dar. Der Bezirk favorisiert unter Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer jedoch eine gemeinsame Entwicklung im Sinne der „kooperativen Baulandentwicklung für Berlin“. Dem öffentlichen Belang der Bereitstellung dringend benötigter Wohnbauflächen folgend, trägt der Bezirk aktiv zur Entwicklung des Standortes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bei.

Darüber hinaus befinden sich die zum Nachweis der künftigen Erschließung benötigten Flächen, welche im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert werden sollen, als auch die im Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Grünflächen noch in privatem Eigentum. Nach der Umsetzung der Planung mit Herstellung der entsprechenden Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sollen diese ins Eigentum des Landes Berlin bzw. in das Fachvermögen der zuständigen Fachbereiche übergehen.

4. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Langfristig ist von einem zusätzlichen Schulplatzbedarf auszugehen. Dieser wird über den durch BA-Beschluss gesicherten Schulstandort in der Elsenstraße 7-9 abgedeckt. Die Sicherung von Sportanlagen ist in diesem Bereich auch vorgesehen.

Die in dem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung durch die privaten Eigentümer der Grundstücksflächen herzustellen und kosten- und lastenfrei an den Bezirk Marzahn-Hellersdorf zu übertragen. Eine Sicherung der Übertragung erfolgt im parallel zu schließenden städtebaulichen Vertrag (siehe dazu Kap. III 3.7 städtebaulicher Vertrag).

IV. UMWELTBERICHT (Arbeitsstand Juni 2017)

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Wirkungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen untersucht und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt und im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 10-80 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Wohngebiets auf einer ehemals landwirtschaftlich genutzten und derzeit brach liegenden Fläche geschaffen werden. Der Plan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind dem Kapitel II der Begründung zu entnehmen.

Der bebauungsplanbedingte Eingriff in Natur und Landschaft soll ermittelt und durch geeignete Festsetzungen im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung ausgeglichen werden.

Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Osten von Berlin im Übergang zur Stadtgrenze innerhalb des Siedlungsgebiets Mahlsdorf auf einer ehemaligen Ackerfläche zwischen Großmannstraße, Hultschiner Damm, Goldregenstraße und Elsensee. Abschnitte des Hultschiner Damms, der Parlerstraße sowie der Großmannstraße bilden die Erschließung und wurden anteilig in den insgesamt ca. 7,2 ha großen Geltungsbereich einbezogen.

Die Fläche geht im Westen in den freien Landschaftsraum um den Elsensee und von dort in das Landschaftsschutzgebiet „Kaulsdorfer Seen“ über. Dieses Landschaftsgebiet verfügt über vielfältige Anknüpfungspunkte an das Landschaftsschutzgebiet „Barnimhang“ und übergeordnete Park- und Grünanlagen.

Im Norden, Osten und Süden nur teilweise durch öffentliche Straßen getrennt fügen sich die für den Ortsteil Mahlsdorf typischen kleinteiligen Siedlungsstrukturen an. Dieses umgebende Siedlungsgebiet wird durch überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt, die um den Hultschiner Damm durch kompaktere, zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser ergänzt werden. Davon abweichend befindet sich südlich des Geltungsbereiches die Kiekemal-Schule mit größeren, dreigeschossigen Baukörpern und den entsprechenden Schulporteinrichtungen.

Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst 72.150 m². Die geplante Flächennutzung verteilt sich wie folgt:

Geplante Nutzung	Fläche (m ²)
Reines Wohngebiet WR	4.710
Allgemeines Wohngebiet WA	40.985
Private Verkehrsfläche	1.400
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	18.825
Öffentliche Grünflächen	6.230

Die Summe der gemäß Grundflächenzahl überbaubaren Flächen beträgt 10.930 m². Bei einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 BauNVO von 50 % wird somit erstmalig eine Versiegelung von 16.395 m² durch Wohnbebauung zulässig sein. Hinzu kommen versiegelte Flächen von insgesamt 20.225 m² durch die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen, die teilweise auf bereits versiegelten Flächen liegen (im Geltungsbereich liegende Abschnitte des Hultschiner Damms, der Parlerstraße und der Großmannstraße).

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

1.2.1 Gesetze und Verordnungen

Nachfolgend werden die wesentlichen rechtlichen Grundlagen aufgeführt, die bei der Prüfung der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan 10-80 zu beachten sind. Ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren überprüft und dargestellt.

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt sicherstellen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Laut § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Ziele des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind der langfristige und nachhaltige Schutz sowie die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Das Wasser wird entsprechend seiner Funktionen als zu schützendes Gut in der Aufzählung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie mit der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung unter den wirtschaftlichen Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) im Baugesetzbuch aufgeführt. Der Schutz, der Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser werden im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und im Berliner Wassergesetz (BWG) geregelt.

Für Bebauungsplanverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen beachtlich, nach denen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden sollen und Gebiete mit sich gegenseitig erheblich beeinträchtigenden Nutzungen nach Möglichkeit räumlich zu trennen sind.

Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Die allgemeinen Ziele zum Naturschutz und der Landschaftspflege aus § 1 BNatSchG werden in dem Berliner Naturschutzgesetz (§ 2 NatSchGBln) aufgegriffen und für das Land Berlin spezifiziert.

Auf der Grundlage der Berliner Baumschutzverordnung (BaumSchVO) wird der Baumbestand in Berlin als Landschaftsbestandteil geschützt. Gemäß dieser Verordnung ist es ver-

boten geschützte Bäume ohne erforderliche Genehmigung zu beseitigen, zu beschädigen oder auf sonstige Weise in ihrem Bestand zu beeinträchtigen.

1.2.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Hier werden die wesentlichen übergeordneten Planungen und Fachpläne aufgeführt, die für die Prüfung der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan 10-80 relevant sind. Im weiteren Verfahren wird geprüft und beschrieben, inwieweit eine Berücksichtigung oder Konkretisierung durch den Bebauungsplan erfolgt.

Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Darstellungssystematik beinhaltet nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes die Analyse und Bewertung des Zustandes und die Entwicklungsziele für Natur und Landschaft. LaPro und FNP sind aufeinander bezogen und ergänzen sich.

Das LaPro umfasst die vier aufeinander abgestimmten Programmpläne Naturhaushalt / Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung. Hinzu kommen ein Plan für eine gesamtstädtische Ausgleichskonzeption und eine Zielartenverbreitungskarte.

Für den Geltungsbereich ergeben sich aus den Anforderungen der vier Programmpläne folgende Ziele:

In den Teilplänen Biotop- und Artenschutz und Landschaftsbild ist das überplante Gebiet im östlichen Teil als Obstbaumsiedlungsgebiet und für den überwiegenden Teil als Landschaftsraum ausgewiesen. Für den Biotop- und Artenschutz ergeben sich für das Obstbaumsiedlungsgebiet u.a. der Erhalt und die Entwicklung ortstypischer Grünstrukturen und prägender Straßenbaumbestände sowie von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen. Für den Landschaftsraum steht der Erhalt des kulturlandschaftlich geprägten Raumes im Vordergrund, der durch verschiedene Maßnahmen unterstützt werden soll.

Zusätzlich zeigt der Teilplan im gesamten Bereich die Umwandlung, Neuschaffung und Renaturierung von sonstigen Prioritätsflächen für den Biotopschutz und –verbund in Verbindung mit der Darstellung der unter dem Legendenpunkt Artenreservoir / Verbindungsbiotop gekennzeichneten vorrangigen Entwicklung der Verbindungsfunktion für Arten der Gewässerränder und Böschungen der Spree, Kanäle, Fließe und Gräben sowie von Arten der Feldfluren und Wiesen.

Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung ist das überwiegende Gebiet als Grünfläche/Parkanlage dargestellt und die Entwicklung und Neuanlage mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität als Ziel formuliert.

Der östliche Teil ist den sonstigen Freiflächen zugeordnet, in dem erholungswirksame Freiraumstrukturen entwickelt werden sollen und außerdem gekennzeichnet mit einem Hinweis auf die Nutzungsänderung gemäß FNP. Hierzu zählt als Anforderungen an Wohnquartiere die Anbindung/Verknüpfung mit übergeordneten Grünzügen.

Der Teilplan Naturhaushalt und Umweltschutz stellt den Planbereich als Fläche für Kleingarten, Landwirtschaft, Gartenbau dar und formuliert als Anforderung an die Nutzung den

Erhalt und die Entwicklung der klimatischen Ausgleichfunktion. Mit der Ergänzung versehen, bei Nutzungsänderung gemäß FNP gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung.

Entlang des Rohrpfuhlgrabens wird die Wiederherstellung und Aufwertung des linearen Landschaftselementes gefordert. Mit der Kennzeichnung der Fläche: offene Landwirtschaft, Ackerbrache verbunden ist als Gestalttyp und übergeordnetes Strukturelement die landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche / Vegetationsbestand.

In der Karte Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption gibt es für das Plangebiet keine Darstellung. Die Zielartenverbreitungskarte, in der das Biotopverbundsystem dargestellt ist, enthält für das Plangebiet ebenfalls keine Kennzeichnung.

Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima

Der StEP Klima liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen, der eine Hilfestellung für die Anpassung von gesamtstädtischen Planungen an den Klimawandel liefern soll. Folgende Darstellungen in Teilplänen sind auch im Rahmen der Umweltprüfung zu beachten.

- Im **Maßnahmenplan Bioklima** liegt das Plangebiet im Bereich übriger Siedlungsräume, so dass kein unmittelbarer Handlungsbedarfs gesehen wird.
- Im **Maßnahmenplan Grün- und Freiflächen** wird das Gebiet zum Teil als Bereich, in dem Grün- und Freiflächen zu qualifizieren und anzupassen sind und zum Teil als übriger Siedlungsraum gekennzeichnet.
- Im **Maßnahmenplan Gewässerqualität und Starkregen** liegt das Plangebiet im Bereich übriger Siedlungsräume, so dass kein unmittelbarer Handlungsbedarfs gesehen wird.

StEP Klima KONKRET

Der Stadtentwicklungsplan Klima vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima, die weiter Gültigkeit haben und liefert Handreichungen für die Praxis. Diese fokussieren sich auf die Themenfelder Hitze (Hitzetage / Tropennächte) und urbane Überflutung (Starkregen). Es werden sechs Maßnahmenbereiche der Klimaanpassung genannt, die an der Stadtoberfläche (Dächer, Fassaden etc.) ansetzen und erhebliche Chancen zur klimatischen Optimierung und Effektivitätssteigerung bieten: Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Erhöhung der Rückstrahlung, „Urban Wetlands“ zur Kühlung, Regenwassermanagement zur Überflutungsvorsorge sowie auf die Tageszeit abgestimmte Kühlung.

Lärmminderungsplanung

In den strategischen Lärmkarten für den Tages- und Nachtzeitraum wird der Hultschiner Damm, auch wegen der dort verlaufenden Straßenbahnlinie, als lärmbelasteter Bereich gekennzeichnet. Das Plangebiet befindet sich gemäß Abbildung 1 zum Lärmaktionsplan 2013-2018 jedoch außerhalb von Konzept- oder Modellgebieten. Es sind daher – mangels konkreter Maßnahmenvorschläge – die rahmensetzend für die gesamtstädtische Ebene genannten Lärmminderungsstrategien zu beachten.

Gemäß Handlungsanweisung sind in Bezug auf Bebauungspläne insbesondere die Vermeidung zusätzlicher Belastungen an lärmbelasteten Standorten sowie die Vermeidung und Verminderung von Lärmbetroffenheit an lärmbelasteten Standorten zu berücksichtigen. Bei zu erwartenden Lärmbelastungen sollten mit einer verkehrlichen und schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan integrierte Lösungsansätze zur Verkehrs- und Lärmvermeidung bzw. zur städtebaulichen Bewältigung der Lärmbelastungen entwickelt oder ggf. vertieft werden.

Luftreinhalteplan 2011-2017

Im Luftreinhalteplan 2011 bis 2017 wurde ein Maßnahmenpaket entwickelt, das sowohl die Fortführung zahlreicher bereits laufender Maßnahmen, als auch zusätzliche neue Konzepte zur Reduzierung des Schadstoffausstoßes und der Verbesserung der Luftqualität umfasst. Es enthält Maßnahmen aus den fünf Bereichen Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Verkehr, Wärmeversorgung, Bauen sowie Anlagen in Industrie und Gewerbe. Als Maßnahmen im Bereich der Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung (Planungsinstrumente) werden insbesondere die Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustauschs, die Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, der Erhalt sowie die Entwicklung von Grün in der Straße, die immissionssensitive Entwicklung der Standorte des StEP Industrie und Gewerbe, die Berücksichtigung der Ziele des StEP Zentren sowie die verkehrssparende Raumentwicklung genannt. Der wichtigste lokale Verursacher hoher Luftbelastung in Berlin ist jedoch weiterhin der Straßenverkehr, so dass sich die Maßnahmenbündel vor allem auf diesbezügliche Maßnahmen konzentrieren. In den Karten zum Luftreinhalteplan 2011-2017 Szenarien NO₂ Kfz-Verkehr 2015 wird der Hultschiner Damm mit einem Jahresmittelwert von < 38 µg/m³ und damit als gering belastet sowie in der Karte und PM₁₀ Kfz-Verkehr 2015 mit einem Jahresmittelwert von < 28 µg/m³ und damit ebenfalls als gering belastet gekennzeichnet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Das Untersuchungsgebiet (UG) besteht im Wesentlichen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-80. Je nach Reichweite der Wirkungen wird der Untersuchungsraum schutzgutbezogen auf den Wirk-, Eingriffs- und ggf. Ausgleichsraum erweitert, so dass dieser in Teilbereichen auch darüber hinaus reichen kann (siehe Biotoptypenkarte im Anhang C 2).

Die Inhalte und die Methodik zur Erstellung des Umweltberichts richten sich nach Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) des im Mai 2017 novellierten BauGB. Es wird eine Bestandsaufnahme durchgeführt, in der die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, dargestellt und bewertet werden. Dies erfolgt auf der Grundlage vorhandener Daten, insbesondere der Karten des Umweltatlas Berlin und des Landschafts- und Artenschutzprogramms (siehe dazu auch Faunistisches Gutachten sowie Biotopkartierung im Kap 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen). Aus diesem Basisszenario wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung abgeleitet, soweit diese Entwicklung mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Nach der Analyse der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erstellt. Hierzu werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen (einschließlich der bauzeitlichen Auswirkungen) beschrieben.

Anschließend erfolgt eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. Dabei wird sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abgedeckt.

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird nach dem Berliner Leitfaden „Verfahren zur Bilanzierung von Eingriffen im Land Berlin“ durchgeführt.

2.2 Bestandsaufnahme und –bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.2.1 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet ist keine schutzbedürftige Bebauung oder soziale Infrastruktur vorhanden. Die Fläche hat jedoch Bedeutung als Grünfläche für die naturgebundene Erholungsnutzung, insbesondere durch die unmittelbare Nähe des Elsensees. Im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung des LaPro ist das überwiegende Gebiet als Grünfläche/Parkanlage dargestellt. Der östliche Teil des Plangebiets ist den sonstigen Freiflächen zugeordnet.

Nördlich, östlich und südlich, teilweise durch öffentliche Straßen getrennt, grenzen die für den Ortsteil typischen kleinteiligen Siedlungsstrukturen an. Dieses umgebende Siedlungsgebiet wird durch überwiegend ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt, die um den Hultschiner Damm durch kompaktere, zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser ergänzt werden. Davon abweichend befindet sich südlich des Geltungsbereiches die Kiekmal-Schule mit größeren, dreigeschossigen Baukörpern und den entsprechenden Sporteinrichtungen.

Vorhandene Lärmbelastungen

Nach den Ergebnissen des für den Bebauungsplan erstellten Schallgutachtens sind Lärmimmissionen durch den Verkehr auf dem Hultschiner Damm vorhanden, die insbesondere auf den östlichen Teil des Plangebiets einwirken.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Rechtliche Grundlagen

Zu den Schutzgütern, die im Rahmen der Bau- und Umweltplanungen zu berücksichtigen sind, gehört u. a. die Vegetation und Flora sowie Fauna. Damit im Zuge einer Umnutzung bzw. Entwicklung einer Fläche die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktion des Planungsgebiets für die Vegetation und Pflanzen sowie Tierwelt (Schutzgut Fauna) notwendig. Insbesondere für die nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBIn besonders geschützten Biotope oder Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie sowie die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen. Geschützte Arten unterliegen den Artenschutzvorschriften der §§ 19 (3) und 39 ff. BNatSchG. Zur Beurteilung dieser Belange wurden in einem gesonderten Gutachten Untersuchungen der Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Heuschrecken und Schmetterlinge sowie eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.⁵

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Schutzgebiete im Sinne des § 32 BNatSchG, die aufgrund der Richtlinie 92/43/EWG oder Richtlinie 79/409/EWG zum Aufbau und Schutz des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ in die Liste der FFH- bzw. europäischen Vogelschutzgebiete aufgenommen worden sind, werden durch die Planung nicht berührt.

⁵

Scharon, J.: Faunistisches Gutachten (Artengruppen Brutvögel, Amphibien, Heuschrecken und Schmetterlinge) sowie Biotoptypenkartierung für die Fläche des Bebauungsplans 10-80 "Parler-/Großmannstraße" in Berlin Marzahn-Hellersdorf

Sonstige naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope

Im Westen angrenzend an den Elensee liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG 41) „Kaulsdorfer Seen“, das im Norden in das Landschaftsschutzgebiet „Barnimhang“ (LSG 510) übergeht. Ob durch Wirkungen, die über das Plangebiet hinausgehen, der Schutzzweck des LSG berührt werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Im UG konnte lediglich im Südosten ein nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBIn besonders geschützter Trockenrasenbiotop festgestellt - und als Linienbiotop erfasst - werden (s. Biotoptyp 05120). Insgesamt handelt es sich um einen relativ ruderalen und rasenartigen Bestand, in dem nur wenige kennzeichnende Arten vorkommen. Der Biotop hat seine Hauptverbreitung außerhalb des UG (oberhalb der Böschung).

FFH-Lebensraumtypen aus Anhang I der FFH-Richtlinie konnten im Gebiet nicht festgestellt werden.

Biotoptypen

Die terrestrische Erfassung im Gelände erfolgte Mitte/Ende September 2014 auf der Grundlage eines aktuellen Luftbildes (SenStadt Berlin FIS-Broker, Bildflug März 2014). Im Juni 2015 erfolgte eine abschließende Begehung, bei der insbesondere potenzielle Trockenrasenausbildungen überprüft und bewertet wurden.

Die Fläche des Geltungsbereichs wurde in der Biotoptypenkartierung von 2005 (Luftbildkartierung) vollständig als Intensivacker (Biotopcode 09130) kartiert. Nach den beim FIS-Broker eingestellten Luftbildern ist die Fläche spätestens ab 2007 nicht mehr bewirtschaftet worden und danach brach gefallen. Die westlich an den Geltungsbereich angrenzende Fläche, die in die Untersuchung einbezogen worden ist, wurde als ruderaler Halbtrockenrasen (Biotopcode 03220) erfasst.

Aktuell ist das Gebiet als Brache anzusprechen. Die westlich angrenzende, etwa 40 m breite Fläche am Westrand wird extensiv mit 2 Pferden beweidet (Anwohnerangaben). Im Nordwesten wird ferner ein Siedlungsgrundstück angeschnitten, parallel zur Grundstücksgrenze verläuft ein nur temporär Wasser führender Graben. Die Brache wird von Anwohnern vor allem zum Hunderauslauf genutzt.

Nachfolgend werden die im Rahmen der Biotoptypenkartierung im September 2014 erfassten und in der Biotoptypenkarte dargestellten Biotoptypen mit Angabe des Biotopcodes dargestellt. Eine detaillierte Beschreibung der Biotope kann dem Fachgutachten entnommen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Biotoptypen vorhanden:

- 03221 Ruderale Quecken-Pionierfluren
- 032291 Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen
- 032401 Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs
- 032431 Hochwüchsige, stark nitrophile und ausdauernde Ruderalgesellschaften, weitgehend ohne Gehölzbewuchs
- 033291 Sonstige Grasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs
- 051112 Frischweiden, verarmte Ausprägung
- 05120 Trocken- und Magerrasen
- 05160 Scherrasen, (Begleitbiotop 05170 - Trittrasen)
- 05170 Trittrasen

- 07135 Sonstige Hecken
- 071522 Sonstige Einzelbäume, nicht heimisch (1 Robinie und 1 Eschen-Ahorn)
- 0715312 Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimisch, überw. mittl. Alter
- 101113 Nutz- und Ziergärten
- 10272 Anpflanzung Strauchpflanzung
- 12612 Straßen mit Asphalt- oder Betondecke
- 12651 Unbefestigte Wege.

Geschützte und gefährdete Pflanzenarten

Nach der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands ist der als Biotoptyp 05120 bzw. 051212 erfasste Trockenrasen dem Biotoptyp 34.04 "Sandtrockenrasen" zuzuordnen. Danach wird gemäß Gutachten das Biotop als in ganz Deutschland wie auch im nordostdeutschen Tiefland stark gefährdet, die Bestandsentwicklung negativ und der Biotoptyp als schwer regenerierbar eingestuft.

Die Biotoptypen 032291, 032401 und 033291 der Berliner Biotoptypenliste können den trocken-warmen Ausbildungen des Biotyps "Ruderalstandorte" 39.06 der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands zugeordnet werden. Besagte Ruderalstandorte werden für ganz Deutschland und auch für das nordostdeutsche Tiefland als gefährdet, ihr Entwicklungstrend aber als stabil eingestuft (die Regenerierbarkeit wird nicht bewertet). Eine Gefährdung dieses Biotyps ergibt sich in Berlin durch den zunehmenden Baudruck und die zunehmende Gestaltung der verbleibenden Grünflächen und deren gartenmäßige Pflege.

Bei den Gebietsbegehungen im September 2014 und im Juni 2015 wurden folgende 4 Pflanzenarten festgestellt, die in der Roten Liste von Berlin geführt werden:

- Gemüselauch (*Allium oleraceum*), Gefährdungsstufe 3 (gefährdet)
- Kahle Gänsekresse (*Arabis glabra*), Gefährdungsstufe 3 (gefährdet)
- Siegmarswurz oder Rosen-Malve (*Malva alcea*), Gefährdungsstufe 3 (gefährdet)
- Große Fetthenne (*Sedum maximum*), Vorwarnliste

Weitere Vorkommen von Rote-Liste-Arten können nicht ausgeschlossen werden.

Zu erwähnen ist ferner das individuenreiche Vorkommen der nach der Artenschutzverordnung besonders geschützten Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), Gefährdungsstufe 3 (gefährdet) der RL Deutschland. Die Art kommt zerstreut in weiten Teilen des UG vor. Bemerkenswert ist auch das Massenvorkommen des Sprossenden Nelkenköpfchen (*Petrorhagia prolifera*). Das in Berlin/Brandenburg insgesamt nicht häufige Nelkenköpfchen wächst in lückigen Sand- und Magerrasen, auf Dünen und Felsköpfen, an Lößböschungen oder Steindämmen. Die Art ist eine Klassencharakterart lockerer Sand- und Felsrasen (*Sedo-Scleranthetia*), findet sich aber auch in ruderalen Pionierrasen (wie hier im Untersuchungsgebiet).

Zusammenfassende Bewertung des Biotopbestands

Aufgrund der dynamischen Sukzessionsabläufe sind die meisten Vegetationsbestände des UG stark durchmischt und zeigen standortabhängig und sukzessionsbedingt Übergänge/Vermischungen unterschiedlicher Ausbildungen und Gesellschaften. Die Biotoptypenkartierung stellt daher nur eine Momentaufnahme einer dynamischen Entwicklung dar.

Aktuell wird das Untersuchungsgebiet gemäß Gutachten großflächig von ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren eingenommen, wobei lückige Pionierfluren und ruderale Halbtrockenrasen überwiegen. Nahezu überall treten noch annuelle Arten der Ackerwildkraut-Gesellschaften auf. Das Artenspektrum der Trockenrasen hat sich zwar bereits in weiten Bereichen der Brachfläche eingestellt, aber es handelt sich hier allenfalls um Initialstadien der Trockenrasen und nicht um typisch ausgebildete Bestände, wie sie ausschließlich unter den gesetzlichen Biotopschutz fallen. In den Bereichen, in denen die erwähnten

Trockenrasenarten am stärksten auftreten, tritt meist die Graukresse (*Berteroa incana*) dominierend auf, was stärker ruderal beeinflusste Standorte aufzeigt und hier vermutlich auf eine mittel- bis langfristige Entwicklung in Richtung thermophiler - und leicht nitrophiler - Staudenfluren der als „Dauco-Melilotion“ bezeichneten Pflanzengesellschaft hinweist.

Lediglich im Südosten des Geltungsbereichs wurde ein kleiner nach § 30 BNatSchG und § 28 NatSchGBln besonders geschützter Trockenrasenbiotop kartiert (Linienbiotop), dessen Hauptverbreitung allerdings außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Entwicklung des Biotopbestands bei Nichtdurchführung der Planung

Mit Ausnahme der kleinen im Geltungsbereich liegenden Trockenrasenfläche ist auf den ehemaligen Ackerflächen mittel- bis langfristig eher die Entwicklung nitrophiler Hochstauden zu erwarten. Zumindest auf einem Teil der aktuell von lückigen Pionierfluren eingenommenen Flächen wäre bei Durchführung geeigneter Pflegemaßnahmen (z.B. extensive Schafbeweidung) mittel- bis langfristig eine Entwicklung von Trockenrasen möglich (bestehende Gebietspotentiale). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die aktuell erfassten lückigen Pionierfluren strukturell den Trockenrasenbiotopen sehr ähnlich sind und zum jetzigen Zeitpunkt für spezialisierte wärmeliebende Tierarten, insbesondere Insektenarten, nahezu ideale Lebensbedingungen darstellen, was am Beispiel der für diese Biotoptypen besonders charakteristischen Heuschreckenfauna auch dokumentiert werden konnte (s. Abschn. 6.4.). Dieser für eine spezialisierte Fauna günstige Zustand ließe sich im Gebiet allerdings nur durch großflächige Pflegemaßnahmen langfristig erhalten. Die in Deutschland als gefährdet eingestuft „Ruderalstandorte“ 39.06 (RIECKEN et al. 2006) sind vor allem bezüglich ihrer Bedeutung als potenziell wertvolle Tierlebensräume von Belang.

Aus vegetationskundlicher und floristischer Sicht sind die aktuellen Vegetationsbestände des Plangebiets insgesamt nicht als sonderlich hochwertig einzustufen. Aufgrund der Sukzession und damit verbundener starker Vermischungen weist die Brachfläche zwar insgesamt eine für eine Ackerbrache relativ hohe Artenvielfalt auf, die einzelnen Vegetationsbestände sind dagegen mitunter sehr artenarm, teilweise treten sogar Dominanz- oder Reinbestände auf. Dies zeugt insgesamt von stark gestörten Standorten. Diese Einschätzung wird auch durch die insgesamt recht geringe Anzahl vorkommender Rote-Listen-Arten gestützt, wobei zwei der vier erfassten Rote-Liste-Arten sogar nur als wahrscheinliche/mögliche Gartenflüchtlinge einzustufen sind.

Gefährdete und besonders geschützte Tierarten und –gruppen

Innerhalb des Bebauungsplangebiets nistet eine europäisch geschützte Vogelart. Bei der Feldlerche handelt es sich um einen Freibrüter, dessen Fortpflanzungsstätten dann geschützt sind, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Im Geltungsbereich wurden 13 Schmetterlingsarten der Roten Listen der BRD nachgewiesen. Hinzu kommen 6 Arten der zugehörigen Vorwarnlisten sowie 15 Arten der nicht mehr ganz aktuellen Liste Berlins. Insgesamt ist der Anteil der Arten von Roten Listen am Artenspektrum mit 23 Prozent hoch.

Sechs nachgewiesene Arten, davon eine der Rote-Liste-Arten sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt.

Alle diese Arten sind im Plangebiet oder im Zusammenhang mit seiner näheren Umgebung als bodenständig einzuschätzen. Ein wichtiger Zusammenhang besteht offenbar zu der an Weidengehölzen reichen Kiesgrube mit dem Elsensee.

Sieben in der veralteten Berliner Roten Liste als „ausgestorben oder verschollen“ (Kategorie „0“) aufgeführte Arten sind im UG nachgewiesen worden. Darunter befinden sich mit

Mesogona oxalina und *Idaea serpentata* Arten, die im Land Brandenburg, als „vom Aussterben bedroht“ bzw. als „stark gefährdet“ gelten und die in Berlin möglicherweise ansonsten noch nicht wieder gefunden wurden.

Der Nachweis der im Land Brandenburg „extrem seltenen“ Eulenfalter-Art *Aedia funestra* im Plangebiet ist möglicherweise der Erstnachweis für Berlin.

Die Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum für Schmetterlinge wird auch dadurch unterstrichen, dass weitere im UG nachgewiesene Arten von Roten Listen, in ähnlichen für Schmetterlinge bedeutenden Gebieten Berlins, wie dem Biesenhorster Sand oder dem Flughafen Tegel noch nicht nachgewiesen wurden. Die meisten (34) der 39 im UG nachgewiesenen Rote-Liste-Arten kamen jedoch auch im Westen des Westteils des UG vor. Dennoch haben einige dieser Arten den Schwerpunkt ihres Vorkommens weiter im Osten des UG und einige hochgradig gefährdete Arten wurden nur dort nachgewiesen.

Dem Gutachten gemäß wurde mit *Cyphocleonus dealbatus* eine in Berlin vom Aussterben bedrohte Art der Rüsselkäfer gefunden. Außerdem konnte im Jahr 2015 im Plangebiet wiederholt, verbreitet und in mehreren Exemplaren der nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Nashornkäfer (Coleoptera, Scarabaeidae: *Oryctes nasicornis*) nachgewiesen werden.

Biologische Vielfalt

Wegen des Vorkommens überregional mehr oder weniger stark gefährdeter Arten ist von einer berlinweiten Bedeutung des Plangebiets für den Erhalt der biologischen Vielfalt in diesem Bezugsgebiet auszugehen. Selbst wenn sich einige Arten nicht direkt fortpflanzen sollten ist das Plangebiet, mit seinem Reichtum an Blüten verschiedener Pflanzenarten, ein bedeutendes Nahrungshabitat für sie sowie ein bedeutender Trittstein im Biotopverbund.

2.2.3 Schutzgut Boden

Nach der Karte „Planungshinweise zum Bodenschutz 2010“ (Umweltatlas) unterscheidet sich das Plangebiet westlich und östlich der Parlerstraße grundsätzlich hinsichtlich der Kennwerte und der Schutzwürdigkeit für den Boden. Die wichtigsten Kennwerte und Bewertungen werden nachfolgend dargestellt.

Geltungsbereich westlich der Parlerstraße:

Bodenschutzkategorie	Sehr hohe Schutzwürdigkeit
Bodengesellschaft	Vererdete (Auen-) Niedermoor - (Auen-) Kalkniedermoor auf/aus (Fluss-) Niederung mit Wiesenalk und Flachmoororf in Talsandfläche
Ausgangsmaterial	Torfe über Talsanden
Bewertung der Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften	mittel
Bewertung der Ertragsfunktion für Kulturpflanzen	hoch
Bewertung der Puffer- und Filterfunktion	hoch
Bewertung der Regelungsfunktion für das Wasser	hoch
Bewertung der Archivfunktion für die Naturgeschichte	mittel

Die bodenschutzfachlichen Anforderungen an Planungsentscheidungen beinhalten aufgrund der sehr hohen Schutzwürdigkeit: Eingriffe prioritär zu vermeiden, Standortalternativen zu suchen oder die Planung zu optimieren. Nettoverluste an unversiegeltem Boden und dessen Funktionen sollen vorrangig vermieden werden.

Geltungsbereich östlich der Parlerstraße

Bodenschutzkategorie	Geringe Schutzwürdigkeit
Bodengesellschaft	Rostbraunerde - vergleyte Braunerde - Gley-Braunerde auf/aus Talsandfläche aus Mittel- und Feinsand
Ausgangsmaterial	Talsande
Bewertung der Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften	gering
Bewertung der Ertragsfunktion für Kulturpflanzen	gering
Bewertung der Puffer- und Filterfunktion	gering
Bewertung der Regelungsfunktion für das Wasser	mittel
Bewertung der Archivfunktion für die Naturgeschichte	gering

Für diese Teilfläche gelten die allgemeinen gesetzlichen Anforderungen des Bodenschutzes.

2.2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets Wuhlheide/Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung (WSG-VO) sind zu beachten. Für die Errichtung (bautechnische Maßnahme) der Straßen in Wasserschutzgebieten sind die dafür geltenden Richtlinien zu berücksichtigen. Künstliche Eingriffe in den Grundwasserhaushalt bedürfen einer wasserbehördlichen Erlaubnis oder Bewilligung.

Der Grundwasserflurabstand beträgt gemäß Umweltatlas im Plangebiet ca. 3 m. Daneben ist der zu erwartende höchste Grundwasserstand zu beachten. Dieser ist derjenige Grundwasserstand, der sich witterungsbedingt maximal nach ungewöhnlichen Feuchtperioden einstellen kann. Er ist ebenso abhängig von der Grundwasserentnahme, Grundwasseranreicherung oder anderen künstlichen Eingriffen in den Grundwasserhaushalt der Umgebung.

In einer Höhe von 35,5 – 36,5 m NHN verläuft der Hauptgrundwasserleiter. Es handelt sich im gesamten Bereich um ungespanntes Grundwasser, hier kann sich oberflächennahes Grundwasser bilden (so genanntes Schichtenwasser). Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist mit hoch und der Geschützteitsgrad mit nicht geschützt angegeben.

Im Abschnitt westlich der Parlerstraße ist aufgrund des Bodenausgangsmaterials, das hier aus Torfen über Talsanden besteht, die Wasserdurchlässigkeit der Böden mit mittel zu bewerten. Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ist hoch und die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers mit 0,8/Jahr als sehr gering einzustufen. Die Grundwasserneubildung aus Versickerung beträgt lediglich 113 mm im Jahr, welche nahezu komplett zur Grundwasserneubildung beiträgt. Der größte Teil des Jahresniederschlags verdunstet.

Die Böden des östlichen Abschnitts haben durch die dortigen Talsande eine äußerst hohe Wasserdurchlässigkeit verbunden mit einer mittleren Regelungsfunktion für den Wasser-

haushalt. Mit einem Wert von 1,36/Jahr ist eine geringe Austauschhäufigkeit des Bodengewässers zu verzeichnen. Auch hier versickert nur eine geringe Menge des Jahresniederschlags, obwohl auch der größte Teil verdunstet. Die Versickerung von 135 mm/Jahr, damit mehr als im westlichen Teil, gelangt auch beinahe vollständig in das Grundwasser.

Entlang der Großmannstraße verläuft eine Entwässerungsleitung, die vom Elsentich in den Elsensee führt. Dabei handelt es sich um Regenwasser, das aus dem nördlich der B1/5 gelegenen Siedlungsbereich über den Rohrpfehlgraben in den Elsentich geleitet wird. In der Großmann-, Parlerstraße und dem Hultschiner Damm existiert eine Schmutzwasserkanalisation. Die Flächen des Planbereichs sind nicht an die Kanalisation angeschlossen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Ufer des Elsensees ist ca. 100 m von der westlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt. Es handelt sich um einen Baggersee, der nach dem Abbau von Kies und Sand entstanden ist und der zu dem Verbund der Kaulsdorfer Seen gehört.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

In der Karte Planungshinweise Stadtklima 2005 ist das Plangebiet als Grünfläche mit hoher bis mittlerer stadtklimatischer Bedeutung dargestellt. Die Fläche erfüllt als Kaltluftentstehungsgebiet die Funktion der Kaltluftlieferung mit Bezug zu bioklimatisch günstigen Siedlungsräumen. Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung: Leistungsmindernde Eingriffe und Nettoverlust an Freiflächen sollen deshalb prioritär vermieden werden, damit die Funktionen erhalten bleiben.

Nach der Bewertungsskala zur fachlichen Bewertung für die Umweltbewertung ist das Plangebiet in den Vorsorgebereich II hinsichtlich der stadtklimatischen Bedeutung eingestuft. Die Bedeutung der Wertstufen im Rahmen der Abwägung steigen vom Vorsorgebereich IV, der geringsten Relevanz zum Vorsorgebereich I / Zulässigkeitsgrenzbereich an. Im Vorsorgebereich II sollen Austauschbarrieren gegenüber bebauten Randbereichen vermieden und der Bereich mit benachbarten Freiflächen vernetzt werden. Bei Verkehrseinflüssen sollen Emissionen reduziert werden. Immissionsschutzpflanzungen sollen nicht durchgeführt werden, da diese den Luftmassentransport behindern.

Gemäß Klimamodell Berlin - Planungshinweise Stadtklima 2015 ist die Raumeinheit als Grün- und Freifläche in die höchste Stufe der Schutzwürdigkeit eingestuft.

2.2.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Die ehemalige Ackerfläche ist von drei Seiten von Siedlungsstrukturen umgeben, die durch Einzelhausbebauung mit Gärten geprägt sind. Das Gelände ist eben, vertikale Strukturen durch Gehölze sind nur an den Rändern vereinzelt vorhanden. Nach Westen geht die Fläche in den landschaftlich geprägten Raum über, der durch die Kaulsdorfer Seen geprägt ist.

Zur Bewertung des Schutzguts Landschaft/Landschaftsbild werden die Kriterien des Verfahrens zur Bewertung von Eingriffen im Land Berlin herangezogen. Dem entsprechend wird der Geltungsbereich wie folgt bewertet:

Wertkriterien	Begründung	Wertstufe
Erkennbarkeit des Stadt- und/oder Natur- raumes	Anteil naturräumlich geprägter Landschaftsteile an der Fläche des Eingriffsraumes von weniger als 25 % und/oder quartierstypischer Bebauungs-/Freiraumstrukturen von weniger als 10 %	gering (2)
Anteil landschaftstypischer und/oder gestalterisch wertvoller Elemente sowie Nutzungs- und Strukturvielfalt	Geringe bis keine Vielfalt an gestalterisch wertvollen Strukturen auf der Fläche	gering (2)
Visuelle Ungestörtheit	Deutlich wahrnehmbare, aber nicht dominierende anthropogene Überformungen	mittel (3)
Freiflächenversorgung	Geringe Bedeutung des Freiraums aufgrund seiner Lage in einem entsprechend der Versorgungsanalyse mit Grünflächen ausreichend versorgten Gebiet (> 6 m²/EW)	gering (2)
Innere und äußere Erschließungsfunktion/ Verbindungsfunktion	Freiraum ist gem. seiner natur- und landschaftsbezogenen Nutzung und charakteristik weitestgehend erschlossen, um die hierfür angemessenen natur- und landschaftsgebundenen Erholungsaktivitäten zu ermöglichen	hoch (4)
Freiheit von akustischen und/oder geruchlichen Beeinträchtigungen	Akustische Belastung beeinträchtigt aktuelle/potenzielle Nutzung geringfügig (insbesondere im östlichen Teil durch Verkehr Hultschiner Damm)	mittel (3)

Insgesamt (im Durchschnitt der Wertstufen) hat das Gebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die naturgebundene Erholung.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bau- oder Gartendenkmale oder Denkmalbereiche sind weder im Plangebiet noch daran angrenzend vorhanden. Über mögliche Vorkommen von Bodenfunden gibt es bisher keine Angaben.

2.2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Im Basisszenario sind keine Wechselwirkungen erkennbar, die über die üblichen ökosystemaren Zusammenhänge (z. B. zwischen Boden – Vegetation – Klima) hinaus gehen.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt im weiteren Verfahren.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im vorliegenden Entwurf sind bereits Festsetzungen vorgesehen, die geeignet sind, negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, zu minimieren oder teilweise auszugleichen. Eine Fortschreibung und Konkretisierung der geplanten Maßnahmen wird im laufenden Verfahren durchgeführt.

Die geplanten Baugebietsflächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Übergang zum freien Landschaftsraum mit dem Elsensee sollen als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt werden. Die geplante Festsetzung dient der Schaffung einer besonders ruhigen Wohnlage mit hohem Schutzanspruch am westlichen Siedlungsabschluss. Zur Wahrung der Wohnruhe erfolgen ergänzende Einschränkungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von kleinen Beherbergungsbetrieben. Es erfolgt eine Minimierung der Auswirkungen durch Lärm für das Schutzgut Mensch. Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, auf dessen Grundlage weitere Festsetzungen zum Schutz vor Lärm erfolgen.

Die Bestimmung der zulässigen Nutzungsmaße erfolgt durch die Festsetzungen von zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschossflächenzahlen (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Ausgehend von der Bebauung entlang des Hultschiner Damms in Richtung Landschaftsraum mit dem Elsensee soll die Bebauung in der Dichte sukzessive abnehmen. Die bauliche Nutzung innerhalb des Plangebiets soll im westlichen Teil eine kleinteilige und landschaftlich geprägte Bebauung ermöglichen und es soll daher unter Beachtung der Einbindung in das Grün- und Freiflächensystem und unter Verwendung typischer Ortsbilder prägender Strukturen, keine Ausschöpfung der GFZ-Vorgaben des FNP erfolgen. Dadurch erfolgt eine Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung der Freifläche und die Begrenzung der Versiegelung kommt dem Boden sowie der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zugute.

Durch Anordnung der Baugrenzen entstehen für die Siedlungsgebiete Mahlsdorf, Kaulsdorf und Biesdorf städtebaulich prägende Vorgartenzonen. Die Anordnung der Baufelder erfolgt somit zugunsten eines ortstypischen Stadtbildes, das auch den Anforderungen an das siedlungsgeprägte Landschaftsbild entspricht. In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung soll erfolgen, um insbesondere die ortstypischen und städtebaulich prägenden Vorgartenbereiche von Bebauung und Stellplatzflächen freizuhalten, um so artenschutzrelevante Strukturelemente aufnehmen zu können. Dies wird durch die Straßenquerschnitte unterstützt, in denen somit prägende Straßenbaumbestände entwickelt werden können, soweit es die Versickerung des auf den Straßen anfallenden Niederschlagswasser zulässt.

Für den Fall, dass innerhalb des Plangebiets größere zusammenhängende Stellplatzanlagen errichtet werden, sind diese zur besseren städtebaulichen Einfügung zu begrünen und zu gliedern. Es wird die Festsetzung aufgenommen, dass ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Im Vergleich zu den Hausgärten wird bei dieser Festsetzung auch eine Pflanzqualität gesichert, um bereits im Rahmen der Umsetzung der Planung die negative optische Erscheinung von monoton und flächenhaft ausgebildeten Stellplatzanlagen durch entsprechend große Bäume abzumildern bzw. aufzuwerten. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung ein Beitrag für eine Reduzierung der Aufheizung (durch Verschattung) innerhalb bebauter Gebiete und die Schaffung eines thermischen Ausgleichs in den überwärmten Stadtstrukturen geleistet. Es werden

somit Minderungs- und Ausgleichswirkungen zugunsten der Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen/Tiere und das Klima erzielt.

Im Bebauungsplan sollen öffentliche Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt werden. Die Sicherung von öffentlichen Grünflächen auch unter Inanspruchnahme privater Grundstücke soll zur Gewährleistung naturräumlicher Qualitäten und ortstypischer Grünstrukturen grundsätzlich weiter verfolgt werden. Es erfolgt eine Minimierung und ein Ausgleich zugunsten aller Schutzgüter von Natur und Landschaft.

Insbesondere durch Festsetzung einer naturnahen Grünfläche angrenzend an das geplante reine Wohngebiet kann eine große und zusammenhängende Freifläche geschaffen werden, die in vollem Umfang die Bodenfunktionen für eine Versickerung des Regenwassers behält und als Ausgleichshabitat für die im Plangebiet vorgefundenen Arten fungieren kann. Ergänzend sollen im Bereich der naturnahen Grünfläche gemäß textlicher Festsetzung zusätzliche Gehölze angepflanzt werden, die ihrerseits einen ergänzenden Lebensraum für heimische Vogelarten bieten können. Die naturnahe Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze erfüllt somit eine wichtige Schutz- und Übergangsfunktion für die natürlichen Freiflächen des Elsensees. Die im Bebauungsplan zu sichernde naturnahe Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze soll als Maßnahmenfläche zum Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt entwickelt werden. Der Bebauungsplan setzt fest, dass die naturnahe Grünfläche als Vegetationsfläche herzustellen ist. Zur Verwirklichung der grünordnerischen Maßnahmen sind standortgerechte und heimische Arten zu verwenden. Als Hinweis für mögliche Arten wird der Begründung zum Bebauungsplan eine Pflanzliste beigefügt. Eine weitere Konkretisierung der Maßnahme erfolgt im weiteren Verfahren.

Zur naturnahen Grünfläche entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein mindestens 10 m breiter Streifen von Bebauung frei zu halten. Mit dem beabsichtigten Zweck der „Naturnähe“ der Grünfläche sollen hier vielfältige ökologische Funktionen im Sinne des Biotopverbundes angesiedelt und ein Ausgleich für die bebauungsplanbedingten Eingriffe gesichert werden. Dafür sollen die baulichen Strukturen innerhalb der Baugrenzen einen größeren Abstand zu der Grünfläche einhalten, um etwaige nutzungsbedingte oder baukörperbedingte Auswirkungen, wie indirekte und direkte Beleuchtungen, Verschattungen oder im Zusammenhang mit dem Wohnen stehende Geräuschentwicklungen, weitestgehend zu minimieren (zugunsten der Schutzgüter Mensch sowie aller Schutzgüter von Natur und Landschaft).

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Biotopbestand sowie zur Schaffung eines begrünten und hochwertigen Umfelds entsprechend der Ziele des Landschafts- und Artenschutzprogramms – Obstbaumsiedlungsbereich - und als Maßnahmen zur Sicherung eines positiven Kleinklimas werden in den Baugebieten Baumpflanzungen festgesetzt.

Bezüglich des besonderen Artenschutzes, dessen Belange durch den Wegfall von Brutrevieren der Feldlerche betroffen sind, soll Ersatz außerhalb des Plangebiets im LSG Barnimhang geschaffen werden. Vorklärunen hierzu sind erfolgt mit dem Ergebnis, dass die notwendigen Voraussetzungen für die Schaffung von Ersatzlebensraum vorliegen. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren.

V. VERFAHREN

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 16.05.2014 teilte das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Absicht mit, auf dem Areal zwischen dem Elsensee und dem Hultschiner Damm den Bebauungsplan 10-80 zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbebauung aufzustellen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat in ihrem Schreiben vom 25.06.2014 geäußert, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan 10-80 aufzustellen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Im Einzelnen wird aufgeführt, dass der Hultschiner Damm als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II und die Straßenbahnstrecke im Geltungsbereich liegen und gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AGBauGB dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Bebauungsplan war zum Zeitpunkt der Abfrage aus dem FNP zudem noch nicht entwickelbar, weil dieser für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis dahin eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil darstellte. Die Durchführung einer Änderung des FNP wurde geprüft und die Änderung am 28.07.2014 durch Beschluss eingeleitet. Die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens während der Änderung des FNP wurde mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Am 17.11.2015 wurde die Änderung des FNP durch den Senat beschlossen. Nach der Zustimmung durch das Abgeordnetenhaus wurde die Flächennutzungsplanänderung am 12.02.2016 im Amtsblatt bekannt gemacht und ist somit wirksam.

Regionalplanerische Festlegungen des FNP (textliche Darstellung 1) werden nicht berührt.

Ergebnisse eines vom Senat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer vom Senat beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB oder einer beschlossenen Entwicklungsplanung gemäß § 4 Abs. 1 AGBauGB waren bezüglich der Betroffenheit noch nicht abschließend prüfbar.

Hinweis zur weiteren Bearbeitung:

Die Abteilung VII B weist darauf hin, dass die Erschließung der geplanten Baugrundstücke wegen der Seitenlage der Straßenbahnstrecke nicht direkt vom Hultschiner Damm erfolgen kann. Zur Klärung möglicher Konfliktpunkte wird von Seiten der Senatsverwaltung empfohlen, Abstimmungen mit der Abteilung VII B hinsichtlich der verkehrlichen Maßnahmen zu führen.

Aufgrund der aufgeführten Punkte werden durch das Vorhaben dringende Gesamtinteressen Berlin berührt, sodass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 7 AGBauGB durchzuführen ist.

2. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 13.01.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-80 gefasst (Beschluss Nr. 877/IV), die mit der Drucksache Nr. 1755/VII von der BVV am 18.02.2015 zur Kenntnis genommen wurde.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 30.01.2015 auf Seite 120 öffentlich bekannt gemacht. Aufgrund des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft, der sensiblen Lage des Plangebiets am Elsensee und der Bebauung einer bisherigen Freifläche wird das Verfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde für das Bebauungsplanverfahren 10-80 im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen informiert und den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Zeitraum der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.06. bis 03.07.2015 wurde in der Berliner Zeitung vom 22.05.2015 bekannt gegeben. Zusätzlich wurde in einer öffentlichen Veranstaltung am 29.09.2015 über die Planung informiert.

Neben der Möglichkeit grundsätzlich zur ausgelegten Planung Stellung zu nehmen, beinhaltete der ausgelegte Planentwurf auch zwei Varianten für die zukünftige Entwicklung des Geltungsbereichs. Die beiden Varianten unterschieden sich hinsichtlich des Erschließungssystems und der Anordnung einer öffentlichen Grünfläche. Variante 1 sah eine öffentliche Grünfläche entlang des Rohrpfuhlgrabens (südlich Großmannstraße) vor und hatte dessen Öffnung zum Ziel. In der zweiten Variante war die öffentliche Grünfläche im Übergang zum Elsensee eingeordnet. Die Erschließung reagierte in beiden Varianten auf diese Anordnung, wobei die zentralen Straßenachsen der Parler- und Rosa-Valetti-Straße beide Varianten bestimmten. Eine direkte Anbindung des Plangebietes an den Hultschiner Damm war in beiden Varianten nicht vorgesehen.

Schwerpunkte der Beteiligung der Öffentlichkeit

Es gingen schriftliche Äußerung von Anwohnerinnen und Anwohnern, einem Eigentümer und der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) ein. Die in der Öffentlichkeitsveranstaltung vorgetragenen Bedenken und Hinweise ergaben keine neuen Belange.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen:

- Entwicklung der Brachfläche zu Wohnbauland;
- Art und Maß der Nutzung;
- Auswirkungen bezüglich Verkehr und Lärm;
- Soziale Infrastruktur;
- öffentliche Grünflächen;
- Ausgleichs- und Ersatz- sowie schutzgutbezogene Maßnahmen.

Soziale Infrastruktur

Innerhalb des bezirklichen Infrastrukturkonzeptes wurde der erforderliche langfristige Bedarf sozialer Infrastruktureinrichtungen für den gesamten Bezirk aufbereitet. Darin werden die im Bestand vorhandenen und die zu entwickelnden Wohnbauflächen – also auch diejenigen aus dem hier zu überplanenden Gebiet - in die Betrachtung mit einbezogen. Generell kann der Bedarf sozialer Infrastruktureinrichtungen auf den vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Standorten im Umfeld abgedeckt werden.

Auch die Möglichkeit der Grundschulversorgung für die aus der Wohnbebauung zu erwartenden schulpflichtigen Jahrgänge ist gegeben. Unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose bis 2030 ist jedoch die wohnortnahe Versorgung mit vorhandenen Grundschulplätzen aus dem Plangebiet (Kiekemal-Grundschule und Privatschule Elsenstraße) im Einzugsbereich südlich der B1/5 nicht vollständig gesichert.

Nach der Entscheidung des Bezirksamts über den Verkauf des ehemaligen Schulstandortes in der Elsenstraße schließt sich eine Inanspruchnahme von überwiegend privaten Flächen für die Sicherung eines Schulstandortes auf dem im FNP dargestellten Schulstandort innerhalb des Plangebietes am Hultschiner Damm jedoch aus. Daraus folgt die Notwendigkeit der Mitnutzung vorhandener und geplanter Grundschulstandorte der angrenzenden Ortsteile auch nördlich der Barrieren B1/5 und der Bahntrasse. Ggf. sind hier für die Verbesserung der Erreichbarkeit Maßnahmen des ÖPNV erforderlich.

Die planbedingten Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur werden im weiteren Verfahren erläutert und konkretisiert.

Ausgleichs- und Ersatz- sowie schutzgutbezogene Maßnahmen

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegten Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter waren dem frühen Verfahrensstand entsprechend noch allgemein und stellten im Wesentlichen die bislang vorliegenden Erkenntnisse dar. Im weiteren Verfahren werden diese durch die Konkretisierung der Planung und die nötigen schutzgutbezogenen Untersuchungen und Bewertungen, zu denen auch die Eingriffe in Natur- und Landschaft zählen, weiter fortgeschrieben.

Die Abwägung der weiteren wesentlichen Punkte ist dem Punkt II.4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu entnehmen.

Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes einschließlich der Erschließung und öffentlicher Grünflächen für das Plangebiet wurde weiter verfolgt. Die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen und Gutachten wurde durch die vorgetragenen Äußerungen noch einmal verdeutlicht. Die Entscheidungen zu den Plan- und Erschließungsvarianten wurden in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Artenschutz-, Eingriffs-, Verkehrs- und Lärmschutzgutachten getroffen.

Mit BA-Beschluss Nr. 1120/IV am 16.02.2016 wurde dem Abwägungsergebnis zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zugestimmt und die Kenntnisnahme der BVV mit der Drucksache-Nr. 2243/IV am 16.03.2016 vollzogen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und den am Planverfahren beteiligten Gutachtern zum Natur- und Artenschutz wurde eine abschließende Entscheidung zur Lage der öffentlichen Grünfläche zugunsten der Variante 2 getroffen. Diese Variante bietet den Vorteil, dass mit der unmittelbaren Lage am Naturraum des Elsensees eine größere zusammenhängende Grünfläche ausgebildet wird, so dass eine für die Umwelt effektivere und für den Ausgleich hochwertigere Festsetzung erreicht werden kann.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S.1057);

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.

2. Im reinen Wohngebiet sind die gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. In den Baugebieten sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. 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.

5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 muss zum Schutz vor Lärm entlang des Hultschiner Damms in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit den Fenstern vom Hultschiner Damm abgewandt liegen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen entlang des Hultschiner Damms sind mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

6. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang des Hultschiner Damms orientiert sind resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal:

- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts / in Aufenthaltsräumen von Wohnungen / in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien / in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, /
- 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, /
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen /

nicht überschritten wird.

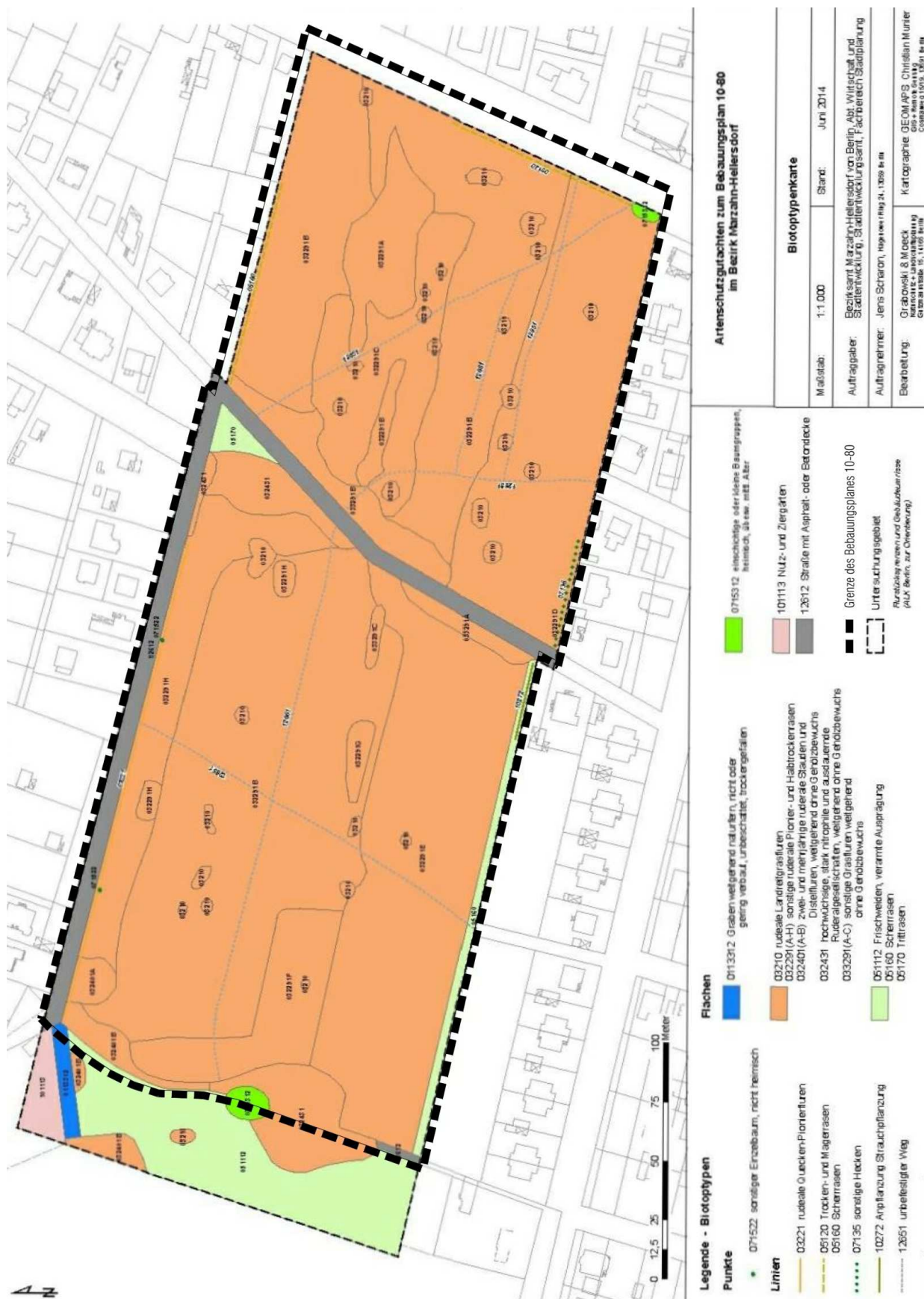
Die Bestimmung der erf. R'_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um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

7. In den Baugebieten ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum/ Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

8. 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.

9. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

2. Biotoptypenkarte



3. Pflanzliste

Laubbäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna.	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Maulbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Obstbäume	
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne