

Stand: Mai 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A	allgemeiner Teil.....	3
I	Planungsgegenstand	3
I.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
I.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
I.3	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	4
II	Ausgangssituation.....	4
II.1	Beschreibung des Plangebiets	4
II.2	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	7
III	Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
IV	Planinhalt.....	12
IV.1	Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung).....	12
IV.2	Begründung der Festsetzungen	12
V	Auswirkungen der Planung	13
V.1	Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima	13
V.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	16
V.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung.....	16
VI	Verfahren.....	17
1.	Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB	17
B	Rechtsgrundlagen	19

A ALLGEMEINER TEIL

I Planungsgegenstand

Die bestehende städtebauliche Ordnung des Plangebiets soll mittels Festsetzungen zum baulichen Maß und der baulichen Art der Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

I.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das seit Jahren anhaltende Wachstum der Stadt Berlin spiegelt sich auch in den Siedlungsgebieten Biesdorf, Mahlsdorf und Kaulsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wider, indem die Bautätigkeit kontinuierlich zunimmt. Die Bezirksverwaltung erhält regelmäßig neue Anträge auf Baugenehmigungen und Bauvoranfragen. Oftmals handelt es sich um Bauanträge für Baulücken oder Grundstücke, die durch die Teilung größerer Einfamilienhausgrundstücke entstanden sind. Dabei wird meist der hintere Teil, der zuvor als Garten diente, als Baugrundstück verkauft.

Diese Entwicklung führt zu einer zunehmend unkoordinierten Nachverdichtung der Siedlungsgebiete im Bezirk. Auch das Plangebiet, für das der vorliegende Bebauungsplan erstellt wird, hat eine ähnliche Entwicklung durchlaufen. Das Siedlungsgebiet, das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist, droht durch diese Entwicklung zunehmend seine charakteristischen Wohn und Freiraumqualitäten zu verlieren.

Eine geordnete Weiterentwicklung des Gebiets ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 BauGB jedoch nicht möglich. Derzeit sind alle Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist hat der Bezirk gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufgabe einen Bauleitplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan ermöglicht es, die Bebauungsdichte angemessen zu regeln und einer weiteren Überformung des Siedlungsgebiets entgegenzuwirken. Durch klare Richtlinien zur Bauweise Gestaltung sowie Position und Ausrichtung der Baukörper wird eine harmonische Integration neuer Bauvorhaben auch im Sinne der Sicherung der Zielsetzung des Flächennutzungsplans Berlin (FNP Berlin) gewährleistet, während gleichzeitig der

charakteristische Stil und die Qualität des Siedlungsgebiets erhalten bleiben. Darüber hinaus schafft er Rechtssicherheit für Grundstückseigentümer und Antragsteller von Bauvorhaben, indem klare Vorgaben zur Bebaubarkeit festgelegt werden.

Im Plangebiet sollen die Möglichkeiten der baulichen Nutzung jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bestehende Potenziale sollen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung ausgeschöpft werden, jedoch unter Beibehaltung des aufgelockerten und durchgrünten Charakters der Siedlung und der Einhaltung der charakteristischen Vorgartenbereiche.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einem Umweltbericht abgesehen. (Siehe hierzu VI 1.)

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens ergibt sich aus den Planzielen:

1. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen,
2. gebietsverträgliche Verdichtungen, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eigenart und Gestaltung der Quartiere zu ermöglichen,
3. Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten,
4. Gebietsentwicklung unter der Maßgabe, für das Siedlungsgebiet prägende Baumbestände weitestgehend zu erhalten sowie die starke Durchgrünung des Gebietes langfristig zu sichern.

I.3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-131 befindet sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Kaulsdorf und wird begrenzt:

- im Norden durch die Lindenstraße,
- im Osten durch die „Am Birkenwerder“ und Nordheimer Straße,
- im Süden durch die Falkstätter Straße und Drausnitzer Straße,
- im Westen durch die Grünanlage (Böschung) der Wuhle.

II Ausgangssituation

II.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans 10-131 befindet sich am östlichen Randbereich Berlins, im Ortsteil Kaulsdorf des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Das etwa 8,2 Hektar (ha) große Plangebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern und einer stark durchgrüntem Bebauungsstruktur. Im Westen wird das Plangebiet durch das gesetzlich geschützte Biotop, der Böschung an der Wuhle begrenzt. Die derzeitige bauliche Dichte im Gebiet entspricht einer GRZ von etwa 0,2 und einer GFZ von größtenteils 0,4.

II.1.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Ortsteils Kaulsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Es grenzt westlich unmittelbar an das Ufergebiet der Wuhle. Nördlich und östlich schließt sich das Wohngebiet mit der ortstypischen Ein-/ Zweifamilienhausbebauung an. Im Süden grenzt das Gebiet unmittelbar an die Waldfläche der auslaufenden Dammheide und an die Kleingartenanlage „Erholung“.

II.1.2 Bebauung und Nutzung

Das Planungsgebiet ist durch Wohnnutzung mit hohem Grünanteil geprägt. Die Grundstücke im Plangebiet sind mit ein- bis zweigeschossigen Häusern bebaut.

II.1.3 Eigentumsverhältnisse

Alle Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Ausnahmen bilden nur die öffentlichen Verkehrsflächen.

II.1.4 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist mit Wohnhäusern bebaut. Die Wohnhäuser sind durch die Straßenverkehrsflächen erschlossen. Die Baufeldstruktur innerhalb des Plangebiets ist historisch gewachsen und entspricht der ortstypischen Gestalt der Einfamilienhaussiedlung. Die Bebauungsstruktur ist durchgrünt. Der Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung lässt sich auf das Plangebiet übertragen. Die Baufeldstruktur, das Maß und die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets fügen sich in die Umgebung ein. Das Plangebiet ist damit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben ist daher nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Es handelt sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der keine wesentliche Änderung des sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabes beabsichtigt. Des Weiteren ist nicht von einer Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter auszugehen. Die Zulässigkeit von

Vorhaben die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern i.S.d. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Mit dem Bebauungsplan sind weder Eingriffe noch Vorbereitungen für Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB beabsichtigt, die nicht schon nach geltendem Planungsrecht erfolgt sind oder zulässig waren. Das Bebauungsplanverfahren lässt sich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchführen. Hierbei entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4. Eine Abwägung der Auswirkungen auf die Umwelt sind im Abschnitt VIII zu finden. Weitere Erläuterungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind in Kapitel VI – 1. dargelegt.

II.1.5 Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen im Norden durch die Lindenstraße, im Osten durch die Straße „Am Birkenwerder“, die in südlicher Richtung in die Nordheimer Straße übergeht. Im Süden sorgt die Falkstättter Straße für die Erschließung. Die Wohnbebauung ist innerhalb des Plangebiets komplett durch die Scharnauer Straße, Drausnitzer Straße, Münsterwalder Straße und die Straße „An der Wuhle“ erschlossen. Die bestehenden Wohnhäuser sind komplett erschlossen.

Die nächsten Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgen über die Buslinie 108 an der Bushaltestelle „An der Wuhle“ die unmittelbar nördlich des Plangebiets nahe der Wuhle gelegen ist und über die Haltestelle Chemnitzer Str. / Jägerstraße (Buslinie 108, 169, 269, N64 und X69) in der Chemnitzer Straße. Hier wird die Erreichbarkeitsschwelle von 400 m als Zielwert für eine geringe Nutzungsdichte eingehalten. Durch den Busverkehr ist eine Anbindung an den U-Bahnhof Elsterwerdaer Platz sowie den S- und U-Bahnhof Lichtenberg, der auch als Regional- und Fernverkehrsbahnhof dient, gegeben. Die weiterführende Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Scharnauer Straße, Falkstättter Straße und Lindenstraße zur Chemnitzer Straße und über Lindenstraße weiterhin zur Köpenicker Straße. In der Köpenicker als auch Chemnitzer Straße ist eine weitere Anbindung an den ÖPNV über den Bus- bzw. Nachtbusverkehr gegeben.

II.1.6 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet mit der bestehenden Wohnbebauung ist komplett mit technischer Infrastruktur erschlossen.

II.1.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte oder Bereiche.

II.2 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

II.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung sind das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Nr. 16 vom 29.06.2019, S. 294).

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR im Gestaltungsraum Siedlung. Durch den Erhalt der bestehenden Siedlungsflächen entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

II.2.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als landschaftlich geprägte Wohnbaufläche W4 (GFZ bis 0,4) aus. Die geplanten Festsetzungen sollen die städtebauliche Eigenart des Geländes sichern und entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

II.2.3 Stadtentwicklungspläne

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebaulich relevante Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel (Zentren), Industrie und Gewerbe, Verkehr sowie Klima. Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Ab. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

II.2.3.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0)

Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Der StEP Klima 2.0 wurde vom Senat von Berlin am 20. Dezember 2022 beschlossen und liefert ein stadtplanerisches und räumliches Leitbild für Planungen, zum Umgang mit dem Klimawandel. Auf der Karte des räumlichen Leitbilds wird dem Plangebiet keine klimaschutzrelevante Funktion zugeordnet. Mit dem Erhalt der lockeren und durchgrüntem Bebauungsstruktur wird dem Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 entsprochen.

II.2.3.2 Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030 (StEP MoVe)

Am 2. März 2021 hat der Berliner Senat den StEP MoVe als strategischen, verkehrspolitischen Handlungsrahmen für den Zeitraum bis 2030 beschlossen. Er bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Landesebene. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht zum Beispiel eine Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und nichtmotorisierten, d.h. Rad- und Fußverkehrs vor. Ebenso sollen kurze Wege eine umweltfreundliche Mobilität ermöglichen.

Das Plangebiet ist erschlossen und es werden keine Eingriffe vorbereitet. Die Wegestruktur ist entsprechend des Siedlungsbildes historisch entstanden. Die Anbindung an das ÖPNV ist in Abschnitt II.1.5 beschrieben.

II.2.3.3 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen 2030)

Der StEP Wohnen 2030 (Senatsbeschluss vom 20.08.2019) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030. Angesichts des rasanten Wachstums der städtischen Bevölkerung sind Flächen für Wohnungsneubau zu aktivieren. Der StEP Wohnen weist dem Plangebiet keine Priorität zu. Das Gebiet ist als Wohngebiet bereits entwickelt. Die bauliche Dichte entspricht der ortsprägenden Gebäudetypologie (GRZ bis 0,2 und GFZ bis 0,4). Vereinzelte Baulücken lassen sich gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans schließen. Der Bebauungsplan ermöglicht das Errichten neuer Wohngebäude und entspricht den Vorgaben des StEP Wohnen 2030.

II.2.4 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen und Umweltfachplanungen

II.2.4.1 Lärmaktionsplan Berlin 2019-2023

Mit dem Senatsbeschluss vom 23.06.2020 ist der Lärmaktionsplan 2019-2023 in Kraft getreten. Der Lärmaktionsplan identifiziert Handlungsfelder und Maßnahmen, die bearbeitet und umgesetzt werden. Ziel ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Derzeit wird an der Fortschreibung (Lärmaktionsplan 2024-2029) gearbeitet.

Gemäß der strategischen Lärmkarte des Umweltatlas werden die Orientierungswerte der

DIN 18005-1 entlang der Lindenstraße überschritten. Die Analyse der Lärmkarten werden in Kapitel V.1.2 - Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima - Schutzgut Mensch erläutert.

II.2.5 Vom Bezirk beschlossene städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige städtebauliche Planungen

II.2.5.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat mit der Drucksache Drs.-Nr. 1203/VII das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 586/IV vom 19.11.2013 beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung sowie die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk. Zielsetzung ist die Konzentration der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf die bestehenden bezirklichen Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren sowie die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Der dem Plangebiet nächstgelegene Versorgungsstandort ist der zentrale Versorgungsbereich „Mahlsdorf-Süd“, der ca. 2,3 km (Luftlinie) östlich liegt. Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Versorgungsbereichs, da die Isodistanz (Fußweg zum Lebensmittelbetrieb im zentralen Versorgungsbereich) von 800m überschritten wird. Ein Supermarkt in der Köpenicker Straße in etwa 500 m Entfernung ist der nächste Nahversorger für den täglichen Bedarf.

Innerhalb des Plangebietes wird keine gewerbliche Baufläche festgesetzt. Der Geltungsbereich des 10-131 wird im nächsten Verfahrensschritt aus dem Geltungsbereich des 10-83G ausgegrenzt, welcher zur Steuerung des Einzelhandels eingeleitet wurde und sich im Verfahren befindet. Eine Anpassung des Geltungsbereichs des generellen Bebauungsplan 10-83G wird entsprechend erfolgen (vgl. Abschnitt II.2.7)

II.2.6 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Darstellungssystematik des LaPro beinhaltet nach den Vorgaben des

Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln):

- Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln),
- Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Ob die beabsichtigte Planung mit den Zielen des Landschaftsprogramms vereinbar ist, wird im weiteren Planungsverfahren untersucht. Dem LaPro lassen sich bezüglich des Plangebietes insbesondere folgende Anforderungen entnehmen:

II.2.6.1 Biotop- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt in einer Waldbaumsiedlung. Hier sollen unter anderem die gebiets-typischen Vegetationen erhalten und die Versiegelung bei Siedlungsverdichtung gering-gehalten werden. Der hohe Grünflächenanteil soll ebenso gesichert werden.

Der westliche Rand des Plangebiets (an der Wuhle angrenzend) wird als Fließtal ausge-wiesen. Der wasserbegleitende Grünbereich soll erhalten, das Uferprofil naturnah ausge-formt und ein naturräumlicher Zusammenhang ggf. wiederhergestellt werden. Des Weite-ren sollen geschützte Landschaftsbestandteile und Landschaftsschutzgebiete entwickelt und gepflegt werden.

II.2.6.2 Erholung und Freiraumnutzung

Das Plangebiet ist größtenteils als Wohnquartier der Dringlichkeitsstufe IV ausgewiesen. Hier soll auf die Nutzungsmöglichkeit und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf Flächen geachtet werden. Das Gebiet ist nur schwach mit öffentlichen Freiflä-chen versorgt. Dies wird mit der Vielzahl an privaten Freiflächen ausgeglichen. Grünflä-chen sollen insgesamt besser vernetzt werden. Der an der Wuhle anliegende westliche Teil des Geltungsbereichs ist als Grünanlage dargestellt. Störende Nutzungen sollen ver-mieden, die biologische Vielfalt berücksichtigt und Nutzungsmöglichkeiten sollen Barrie-refrei gestaltet werden.

II.2.6.3 Landschaftsbild

Als Waldbaumsiedlungsbereich ausgewiesen, soll hier die besonderen Siedlungszusam-menhänge gesichert und entwickelt werden. Der Waldbaumbestand in Gärten und Frei-räumen soll erhalten und ergänzt und gebietstypische Strukturelemente sollen erhalten und entwickelt werden.

II.2.6.4 Naturhaushalt und Umweltschutz (Programmplan)

Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel angezeigt. Folgende Maßnahmenschwerpunkte werden aufgezählt:

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

II.2.6.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Das Plangebiet befindet sich in einem Ausgleichssuchraum (Parkring). Der westliche, dem Wuhleufer anliegende Teil besitzt Ausgleichspotenzial als prioritäre Fläche für Maßnahmen.

II.2.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befinden sich drei Bebauungspläne. Der festgesetzte Bebauungsplan XXIII-30c befindet sich nördlich der Lindenstraße. Er sichert den stattfindenden baulichen Verdichtungsprozess im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Berücksichtigt wurde dabei der Erhalt großer, zusammenhängender Freiflächen bei einem minimierten Versiegelungsgrad und konsequenter Begrünung.

Westlich des XXIII-30c liegt der festgesetzte XXI-36. Hier wurde für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet entwickelt, mit dem Ziel, die fast ausschließliche Wohnfunktion der Siedlung unter Berücksichtigung der spezifischen landschaftsräumlichen Qualität des Waldbaumsiedlungsbereiches zu sichern.

Südlich des XXI-36 westlich der Wuhle, liegt der XXI-28. Begrenzt durch die Schwabenallee, Zimmermannstraße und der Wuhle, wurde hier die sensible Einfügung der Wohnanlage in das vorgeprägte Landschafts- und Vegetationsgerüst entlang der Wuhle gesichert.

Er liegt dem Bebauungsplan 10-131 gegenüber mit der Wuhle als trennendes Element.

Zur Sicherung der Ziele des Zentrenkonzeptes wurde das Bebauungsplanverfahren

10-83G zur Steuerung des Einzelhandels für die Ortsteile Biesdorf und Hellersdorf eingeleitet. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-83G sind alle im Zusammenhang bebauten Bereiche dieser Ortsteile eingeschlossen. Die anderweitig mit Bebauungsplänen überplanten Bereiche werden im nächsten Verfahrensschritt aus dem Geltungsbereich des 10-83G ausgegrenzt, so dass die Ziele des Zentrenkonzeptes in den einzelnen Bebauungsplänen umgesetzt werden müssen, die Zulässigkeiten für Einzelhandelsvorhaben begründen könnten.

III Entwicklung der Planungsüberlegungen

Um dem wachsenden Bedarf an Wohnraum Herr zu werden, ist die Schaffung neuer Wohngebäude notwendig. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Das Plangebiet liegt in der peripheren Bezirksregion Kaulsdorf, in der eine geringere bauliche Dichte als im Stadtkern vorherrschend ist. Die ortstypische Bebauung und der hohe Grünanteil sollen erhalten bleiben. Um eine Nachverdichtung städtebaulich geordnet zu begleiten und die landschaftliche Prägung zu berücksichtigen reichen Genehmigungsverfahren nach aktuellem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB nicht aus (siehe Abschnitt I.1). Mit dem Bebauungsplan soll die Möglichkeit zur ortsverträglichen Nachverdichtung in einem gebietsverträglichen Rahmen planungsrechtlich gesichert werden.

IV Planinhalt

IV.1 Wesentlicher Planinhalt (Grundzüge der Planung)

Zur Sicherung der gebietsverträglichen Entwicklung erfolgt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Geschossigkeit. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren durch Baugrenzen definiert.

IV.2 Begründung der Festsetzungen

IV.2.1 Art der baulichen Nutzung

Derzeit wird angestrebt, in dem bereits entwickelten Wohngebiet allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) entlang der Lindenstraße und reine Wohngebiete (gem. § 3

BauNVO) im übrigen Plangebiet festzusetzen. Dieses Planungsziel ist möglich, aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und da hier auch weiterhin hauptsächlich die Wohnnutzung und nicht störendes Gewerbe gesichert werden soll. Die zeichnerische Differenzierung der Wohngebiete und deren Begründung erfolgt mit den nächsten Verfahrensschritten.

IV.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 der vorhandenen baulichen Dichte und dem FNP entsprechen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob für die Bebauung entlang des Wuhleufers ein geringeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden sollte. Hier könnte eine ökologische Verträglichkeit bezüglich des gesetzlich geschützten Grünzugs eine Rolle spielen. Ebenso kann eine städtebauliche Gestaltung des Übergangsbereiches zum Grünraum der Wuhle planungsrechtlich gesichert werden.

V Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB festgesetzt (s. Punkt VI.1). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB abgesehen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach Anlage 1 zum BauGB ist demgemäß im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-131 nicht erforderlich.

V.1 Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima

Im Folgenden sollen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abgewogen werden.

V.1.1 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B. Die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf verbietet in dieser Zone unter anderem:

„...das Errichten oder wesentliche Erweitern von Wohnsiedlungen, Krankenhäusern und Heilstätten, wenn eine Gefährdung der Gewässer nicht durch technische Vorkehrungen sicher verhindert wird,...". (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf), 68. Erg.Lfg. (Januar 2000), § 7 (1))

In der Trinkwasserschutzzone III gilt grundsätzlich der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Erweiterung der Wohnsiedlung angestrebt oder vorbereitet. Geringfügige Nachverdichtungen stehen den Festsetzungen nicht entgegen. Eventuelle negative Beeinflussung der wasserschutztechnischen Bestimmungen muss in der Genehmigungsplanung nachweislich ausgeschlossen werden.

V.1.2 Schutzgut Mensch

In dem Plangebiet wird gemäß den strategischen Lärmkarten des Umweltatlas (Quelle: FIS-Broker) lediglich die übergeordnete Verkehrsstraße Lindenstraße als Lärmquelle angezeigt. Die strategischen Lärmkarten L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 sowie L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßenverkehr 2022 (Umweltatlas) weisen für die Lindenstraße eine Lärmbelastung durch den Gesamtverkehr von bis zu 74 dB(A) aus. Die an die Lindenstraße angrenzende Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs ist vereinzelt mit einer Belastung von bis zu 69 dB(A) betroffen. Die strategischen Lärmkarten L N (Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 sowie L N (Nacht-Index) Straßenverkehr 2022 (Umweltatlas) zeigen punktuell eine nächtliche Lärmbelastung an Wohngebäuden von bis zu 59 dB(A).

Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 gilt in allgemeinen Wohngebieten der schalltechnische Orientierungswert (für Verkehrslärm) von bis zu 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. In reinen Wohngebieten gilt der Orientierungswert von 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) in der Nacht. Geringfügige Überschreitungen dieser Werte sind planungsrechtlich tolerierbar. Mit 69 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) bei Nacht, wäre eine Abweichungstoleranz jedoch überschritten.

Die Wohngebäude stehen unter Bestandsschutz. Ob etwaige Lärminderungsmaßnahmen getroffen werden müssen, wird im weiteren Verfahren geprüft.

V.1.3 Schutzgut Boden

Der Boden besteht aus Feinsand und schwach schluffigem Sand und Niedermoortorf.

Der Versiegelungsgrad ist mit einer GRZ von unter 0,2 gering gehalten. Da der B-Plan den Zulässigkeitsmaßstab nicht erhöht, also keine größeren Versiegelungsgrade als

bislang ermöglicht und keine Eingriffe mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, ist das Schutzgut Boden nicht berührt.

V.1.4 Schutzgut Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Artenschutz und Biotopschutz

Das Plangebiet befindet sich in keinem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. Artikel 4 Abs. 2 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL). Westlich des Plangebiets befindet sich unmittelbar das Fließgewässer der Wuhle.

V.1.5 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholungswert

Mit der Bestandssicherung des Plangebiets wird das charakteristische Landschaftsbild und der Erholungswert des Gebiets erhalten. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet der Dammheide wird von den Festsetzungen nicht betroffen.

V.1.6 Schutzgut Wald

Südlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen (Ausläufer der Dammheide), die durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt werden.

V.1.7 Schutzgut Klima und Luft

Die Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas) weist den westlichen Teil des Plangebiets als „bebaut mit klimarelevanter Funktion“ aus. Bebaute Gebiete mit klimarelevanter Funktion weisen eine offene Siedlungsstruktur mit einem Gesamtversiegelungsgrad von weniger als 30% sowie keine oder höchstens geringe Überwärmung auf; sie tragen damit potenziell zur lokalen Kaltluftentstehung bei. Der östliche Teil des Plangebiets wird als Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb von Siedlungsflächen dargestellt. Ein Wärmeinseleffekt ist nicht vorhanden.

Das Plangebiet mit seinen gering versiegelten Flächen und dem hohen Vegetationsanteil hat klimatische Entlastungsfunktion. Durch eine relativ niedrige Mitteltemperatur sowie hohe Abkühlungsraten in den Abend- und Nachtstunden wirkt es als Kaltluftentstehungsgebiet.

Die Luftbelastung durch Kraftfahrzeuge (Kfz) an der Lindenstraße wird als gering dargestellt.

Durch die Sicherung der geringen baulichen Dichte bleibt die Bedeutung für die Kaltluftströmung für die Stadt erhalten. Die niedrige Bebauung in dem Plangebiet wird keine Barrierewirkung entwickeln.

V.1.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

V.1.9 Schutzgut Fläche

Die bauliche Dichte in dem Plangebiet bleibt erhalten. Die Inanspruchnahme von Fläche wird über die GRZ geregelt. Diese orientiert sich an der bestehenden Bebauungsstruktur und wird nicht darüber hinausgehen. Da das Gebiet größtenteils bebaut ist wird mit der Fläche dahingehend sparsam umgegangen, dass großflächige Versiegelungen ausgeschlossen werden. Eine gebietstypische und damit niedrigere Bebauung als in Innenstadtbereichen ist trotz des in diesem Falle hinzunehmen.

V.1.10 Fazit

Abschließend lässt sich festhalten, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans 10-131 derzeit keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, werden nicht berührt.

V.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die Belange der Wohnraumbedürfnisse werden mit dem Bebauungsplan berührt. Der Bebauungsplan widerspricht nicht der gebietsverträglichen Nachverdichtung. Die Bestandsicherung von Wohnraum ist vereinbar mit einer gebietsverträglichen Nachverdichtung und geschieht unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse. Arbeitsstätten sind von der Planung nicht betroffen.

V.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Derzeit ist von keiner Auswirkung auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung auszugehen.

VI Verfahren

1. Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Mit dem Bebauungsplanverfahren 10-131 wird die vorhandene Nutzung im Geltungsbereich durch die Festsetzungen von Wohngebieten langfristig gesichert. Das Plangebiet ist im Zusammenhang des bebauten Ortsteils der Großsiedlung Kaulsdorf begriffen. Die Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt gemäß des § 34 BauGB. Für die Fläche mit der Größe von etwa 5,8 ha sollen keine Eingriffe vorbereitet werden. Das Wohngebiet soll im Bestand gesichert werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen steht den Festsetzungen nicht entgegen. Der Zulässigkeitsmaßstab der Festsetzungen richtet sich nach den ortstypischen baulichen Eigenschaften. Die nutzungsbedingten Eigenschaften der im Geltungsbereich befindlichen Flächen und die Eigenart der näheren Umgebung bleiben somit erhalten.

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan 10-131 erfüllt:

„Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert [...] kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“ [vgl. § 13 Abs. 1 BauGB]

Folglich kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden und § 13 Abs. 3 BauGB kommt zum Tragen. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB kann unter anderem von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AG-BauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag	Datum des Schreibens an die zuständige Senatsverwaltung bzw. der gemeinsamen Landesplanung: 05.12.23 / 11.12.23 Datum des jeweiligen Antwortschreibens: 14.12.23 / 04.01.24
Aufstellungsbeschluss	Datum des Beschlusses: 26.11.2024 Datum der Veröffentlichung: 21.02.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung/Unterrichtung der Öffentlichkeit	Zeitraum der Beteiligung: Datum der Veröffentlichung:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zeitraum der Beteiligung:
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	Zeitraum der Beteiligung: Angaben zur Amtsblattveröffentlichung:
BA-Beschluss/Senatsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf	Datum des Beschlusses:
Anzeigeverfahren	Datum des Antwortschreibens:
BVV-Beschluss/Beschluss des Abgeordnetenhauses	Datum des Beschlusses:
Festsetzung	Datum des Beschlusses:
Verkündung	Datum:

B RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Oktober 2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl.S.1314)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
