

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.08.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-40b für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und Beilsteiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10.07.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0380/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0380/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-40b für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und Beilsteiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Anlage 2) zuzustimmen.
 2. das Bebauungsplanverfahren als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren weiterzuführen.
 3. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 4 Abs. 1 BauGB
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

D. Begründung:

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1. Verfahrenszusammenfassung

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

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

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20. Februar 2017 bis einschließlich 24. März 2017 durchgeführt. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen erfolgte mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 0203/V am 08.11.2017, die mit der Drucksache Nr. 0584/VIII von der BVV am 10.01.2018 zur Kenntnis genommen wurde. Dies führte zu keiner Änderung der Planinhalte.

Auf der Grundlage der erfolgten Abwägung wurde der Bebauungsplanvorentwurf (Stand: November 2017) erarbeitet.

2. Wesentliche Planungsziele

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

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

Innerhalb der Mischgebietsfläche können die vorhandenen mischgebietstypischen Betriebe bestehen bleiben und das Wohnen, unter anderem auch durch die beabsichtigte Einordnung eines Hochhauses an der Allee der Kosmonauten Ecke Marzahner Chaussee sowie den Gebäuderiegel entlang der Marzahner Chaussee, gleichwertig hinzukommen.

Die Baugebiete sind durch öffentliche Straßenverkehrsflächen im Sinne einer gesicherten Erschließung erschlossen. Die Unterbringung von Stellplätzen soll weitest gehend ebenerdig auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen erfolgen. Außerdem wird durch den Bebauungsplan die Einordnung einer Tiefgarage ermöglicht. Die interne Erschließung der Baugebiete soll nichtplanungsrechtlich gesichert werden, da die städtebauliche Struktur zum einen durch die erweiterte Baukörperfestsetzung ausreichend gesichert ist und zum anderen bei der Ausgestaltung der Erschließung dem Bauherrn ausreichend Spielraum eingeräumt werden soll. Eine direkte Nord-Süd- und Ost-West-Querung des Plangebietes soll für den Pkw-Verkehr ausgeschlossen werden.

3. Durchführung und Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

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

Für den Bebauungsplan XXI-40b wurde für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die umweltbezogenen Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Behörden und Träger wurden gleichzeitig aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Es wurden insgesamt 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die vorgebrachten Anregungen sind detailliert in der als Anlage 2 beigefügten Tabelle aufgelistet und mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag versehen.

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

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

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

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

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

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

Seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie der Industrie und Handelskammer zu Berlin werden Bedenken gegen die Planungsabsicht geäußert, das Gebiet mit Misch- und allgemeinen Wohngebieten planungsrechtlich zu sichern. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt und grenzt mit seinen vorgesehenen Wohngebietsflächen direkt an das EpB-Gebiet 35 des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe an. Somit widerspricht aus deren Sicht die beabsichtigte Wohnnutzung den übergeordneten Planungen.

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

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

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

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

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

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

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

Umstellung auf ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

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

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

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

4. Fazit

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

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
<p>1 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / IIIB 18</p>	<p>30.11.2017 / IIIB 18</p>	<p>Im Hinblick auf die Änderung zur Entwicklung eines neuen Wohngebietes gelten auch die Anforderungen des Landschaftsprogramms für Wohnquartiere. Angemessen für die räumliche Lage und Versorgungssituation wäre auch die Entwicklung einer quartiersbezogenen, öffentlichen Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, um eine Versorgung (6 m² pro Einwohner) mit wohnungsnahen Grünflächen zu gewährleisten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet ist zurzeit nur an einigen Rändern bebaut. Ein Bebauungsplan für das Gebiet wurde schon 1996 aufgestellt. Nach Teilung des Bebauungsplans und mehreren Anpassungen der Planungsziele, besteht jetzt, nach über 20 Jahren, eine reale Möglichkeit das Gelände in Abstimmung zwischen dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf und den Grundstückseigentümern zu bebauen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht keine öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangebietes vor. Der Bedarf an wohnungsnahen Grünflächen kann somit nicht ausreichend gedeckt werden. Auch wenn die Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht vorgesehen ist, kann der Bedarf teilweise kompensiert werden.</p> <p>Bei der Bedarfsberechnung sind zusätzlich zu den öffentlichen Grünflächen, private Freiflächen zu berücksichtigen. Das LaPro stellt fest, dass private Flächen ein Defizit an öffentlichem Grün kompensieren können. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Baustruktur mit großen, offenen Blöcken und grünen Höfen vor. Im Bebauungsplan werden die bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden zu einem Teil als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gesichert. Die Pflanzungen von einem standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum je 400 m² und ein Strauch je 30 m² sind festgesetzt. Bei ca. 7.200 m² Fläche für Anpflanzungen entspricht dies ca. 18 Laubbäumen und 240 Sträuchern. Damit bleibt genug Platz für Spielplätze und andere Freiflächen.</p> <p>Überdies steht dem Bezirk ein Grundstück mit ca. 1.500 m² in der näheren Umgebung zur Verfügung. Dieses Grundstück kann zu einer öffentlichen Grünfläche umgewandelt werden.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Damit wird der Orientierungswert von 6 m² pro Einwohner zwar nicht erreicht, aber der Bedarf zum Teil bedient.</p> <p>Aus diesen Gründen wird in der Abwägung einerseits zwischen dem Belang, die Orientierungswerte für wohnungsnahе öffentliche Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erreichen und andererseits, dem Belang, der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nachgekommen.</p>
<p>2 IT-Dienstleistungs- zentrum Berlin, ITDZ</p>	<p>15.11.2017 / IB 13 Fi</p> <p>24.11.2017 / IB 13 Hö</p>	<p>1. Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass Keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.</p> <p>(Planzeichnung B-Plan XXI-40b, Stand frühzeitige Beteiligung der Behörden, November 2017)</p> <p>2. Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass Keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.</p> <p>3. Bemerkungen: Keine Bedenken oder Einwände seitens des ITDZ Berlin, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Bestandteil der Festsetzung ist.</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
<p>3 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe</p>	<p>27.11.2017 / IV A 11</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens XXI-40b ist die Umsetzung derzeit dargestellter gewerblicher Baufläche zugunsten von Wohn- und Mischgebiet vorgesehen. Damit soll die Entwicklung von Wohnen im Geltungsbereich des B-Planverfahrens betrieben werden.</p> <p>Aufgrund meiner bereits Ende 2015 mitgeteilten Bedenken gegen eine Umnutzung im Bereich sowie dem Schreiben von Frau BzBmin Pohle vom 28.09.2017, war die Fläche am 08.11.d.J. Teil einer Vorab-Erörterung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen über nachgefragte Umnutzungen in gewerblichen Bereichen der Stadt.</p> <p>Hinsichtlich der Flächen zwischen Rhinstraße und Merler Weg bestand mit den Referat I B Sen SW Einvernehmen, das die Flächen mit einer hohen Lagegunst für klein- und mittelständische Unternehmen sowie Handwerk versehen ist. Die aktuelle hohe Auslastung der gewerblichen Bauflächen im Gebiet Herzbergstraße, Bezirk Lichtenberg zeigt, dass insbesondere Betriebe aus der Innenstadt Gewerbestandorte im Einzugsgebiet der Landsberger Allee nachfragen, um weiterhin ihren vorhandenen Kundenstamm zeitnah beliefern zu können. Eine Qualität, die auch für eine weitere gewerbliche Nutzung der Flächen südlich Rhinstraße spricht.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bestehen weiterhin Bedenken gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans im v.g. Bereich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Gelände wurde 1996 das Bebauungsplanverfahren XXI-40 mit dem Planungsziel der Sicherung von gewerblichen Bauflächen eingeleitet.</p> <p>Aufgrund der fehlenden gewerblichen Entwicklung des Areals und der gleichzeitigen fortschreitenden Entwicklung der umliegenden Wohngebiete wurden die Planungsziele den neuen Entwicklungen entsprechend, in eingeschränktes Gewerbe bzw. allgemeines Wohngebiet geändert.</p> <p>Aufgrund einer fehlenden Nachfrage konnten trotz der geänderten Planungsziele die übergeordneten Planungsvorstellungen von einer gewerblichen Nutzung bis heute nicht realisiert werden. Sollte sich die Nachfrage zukünftig ändern, wird die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet durch die Nähe zum südlich angrenzenden Bestandssiedlungsgebiet Friedrichsfelde-Ost und den daraus entstehenden Nutzungskonflikten erschwert.</p> <p>Gleichzeitig ist unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2030 der Bedarf an Wohnraum sehr stark gestiegen. Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet haben sich über einen längeren Zeitraum Wohnnutzungen entwickelt, sodass große Teile des Gebietes die Prägung einer Wohnbaufläche aufweisen. Die gute ÖPNV-Verbindung und die räumliche Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen am Helene-Weigel-Platz, sprechen ferner für eine Eignung des Gebietes für den Wohnungsbau.</p> <p>Zu berücksichtigen sind auch die privaten Belange der Grundstückseigentümer. Die Eigentümer im Plangebiet haben weitgehende Pläne für den Wohnungsbau vorgelegt und einen städtebaulichen Entwurf für die Bebauung mit dem Bezirk abgestimmt. Damit kann von einer zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens ausgegangen werden.</p> <p>Aus diesen Gründen wurden die Planungsziele 2016 in Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet geändert.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
			<p>Ausgeglichene, stadträumliche Strukturen und eine ausgewogene Entwicklung von sowohl Wohnen als auch Gewerbe, sind grundsätzliche Ziele des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Um diese Ziele umzusetzen, sind genügend Flächen für gewerbliche Nutzungen zu sichern. Im Bezirk befinden sich genügend weitere Potentialflächen, die sich gut für eine gewerbliche Nutzung eignen. Damit wird im Bezirk die Entwicklung von Gewerbe, durch die Wohn- und Mischgebietsausweisung des Bebauungsplans, nicht gefährdet.</p> <p>Zwischenzeitlich bestehen aus Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nach Gesprächen mit der Wirtschaftsverwaltung eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung von der Darstellung als gewerbliche Baufläche in eine gemischte Baufläche M2 keine Bedenken. Voraussetzung ist jedoch die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
<p>4 Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg NBB</p>	<p>28.11.2017 / 2017-025561_P</p>	<p>1. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf den kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Sillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Bei Ihren Bauausführungen ist unsere Leitungsschutzanweisung in der geltenden Fassung zu beachten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p>zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>2. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>3. In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck >4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.</p> <p>4. Im nordöstlichen Geltungsbereich verlaufen Gashochdruckleitungen die entsprechend Ihrer Dimension folgende Schutzstreifen besitzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DN800 Stahl 8m Schutzstreifen - DN400 Stahl 4m Schutzstreifen - DN300 Stahl 4m Schutzstreifen 	<p><u>Zu 2:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 4:</u> Wurde bereits berücksichtigt. Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden für übergeordnete Leitungen dort festgesetzt, wo eine Umlegung wirtschaftlich unzumutbar ist.</p> <p>Die Gasleitungen der NBB befinden sich auf nicht überbaubaren Grundstücksbereichen. Die Flächen sind mit</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>- DN150 Stahl 2m Schutzstreifen - DN80 Stahl 2m Schutzstreifen</p> <p>Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.</p>	<p>einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
5 Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin - LAGetSi	29.11.2017 / I A-BP 676/17 SF	<p>1. Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.</p> <p>2. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6 Berliner Verkehrsbetriebe, BVG	04.12.2017 / 2017-011182	<p>1. <u>Stellungnahme Produktplanung</u> Unter den Gliederungspunkten 2.5.3.3 Leistungsfähigkeit Verkehrserschließung (Begründung der Planung) sowie 2.2.11 Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung (Umweltbericht nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a BauGB) wird zur Gewährleistung eines leistungsfähigen Verkehrsablaufs, die Modifizierung der Festzeit-Signalzeiten an den Knoten Alle der Kosmonauten / Beilsteiner Straße sowie Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee thematisiert.</p> <p>Bei der Realisierung dieser Maßnahme sind Verschlechterungen im Verkehrsablauf für die an diesen Knoten verkehrenden Straßenbahn- und Buslinien auszuschließen. Anpassungen der Signalzeiten sind in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorzunehmen.</p> <p>2. <u>Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn:</u> Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich die in dem beigefügten Lageplan / eingezeichneten Kabelanlagen/ Erdungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Bahnstromversorgung, - der Signalanlagen (nicht im Plan), - der LSA-Anforderungen (nicht im Plan), - Anlagen der Licht- und Krafttechnik/Anlagen (nicht im Plan) der standardmäßigen Haltestellenverrohrung der Straßenbahn. <p>Die entsprechende Höhenlage unserer Kabel ist zu sichern. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt. Informationen werden an die Zuständigen Fachbehörden weitergeleitet</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind Planungsrechtlich nicht relevant Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>3. Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Fahrleitungsmaste dürfen im Umkreis von 1,5 m nur 0,5 m tief angegraben werden. Bei tieferen Angrabungen ist dann der Schuttkegel 45° einzuhalten.</p> <p>4. Bei Näherung an technische Anlagen der Straßenbahn im Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich ist ein Mindestabstand von 1,5m von den Tragwerkskonstruktionen einzuhalten.</p> <p>5. Vor Beginn Ihrer Baumaßnahme bitten wir Sie um Rücksprache mit unserem dafür verantwortlichen technischen Gruppenleiter, Herrn Haese, Tel. Nr.: 256 30481/ Mobil: 0151-2766 5157.</p> <p>Wegen genauer Trassenbestimmung durch Kabelortung und/oder Sicherungsmaßnahmen an unseren Kabeln bitten wir um Abstimmung mit unseren zuständigen Mitarbeitern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Bahnstromkabeln der Straßenbahn mit Herrn Zalikowski, Tel. Nr.: 256 30 892 / Mobil: 0151-2766 5421; - bei unverrohrten Kabeltrassen sind unsere Kabel mit Kabelschutzrohren abzudecken. Es hat eine Abnahme durch Herrn Zalikowski zu erfolgen. - bei Weichen -, Signalanlagen und LSA-Anforderungen der Straßenbahn mit Herrn Krüger, Tel. Nr.: 256 30565 / Mobil: 0151-2766 5818; - bei Anlagen der Licht- und Krafttechnik/Anlagen der standardmäßigen Haltestellenverrohrung mit Herrn Steg, Tel. Nr.: 256 30742 / Mobil: 0151-2766 5174; Herrn Schubert, Tel. Nr.: 256 30743 / Mobil: 0151-2766 3888. <p>6. Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.</p>	<p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind Planungsrechtlich nicht relevant Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 4:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind Planungsrechtlich nicht relevant. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 5:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind Planungsrechtlich nicht relevant. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 6:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>7. Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit unseren zuständigen Mitarbeitern, haben wir gegen Ihre Baumaßnahme keine Einwände und erteilen Ihnen hiermit die Zustimmung.</p> <p><u>Stellungnahme Bereich Omnibus:</u></p> <p>8. Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht Bedenken.</p> <p>Daher weisen wir vorsorglich auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrende Omnibuslinie 194 während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren kann. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.</p> <p>Bitte setzen Sie sich mit unserem Herrn Lindemann unter der Tel.-Nr.: 256 29148 (alternativ Hr. Diem, 256-28199) in Verbindung.</p> <p>9. Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Bei Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Unsere an Sie geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.</p>	<p><u>Zu 7:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 8:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 9:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
<p>7 Berliner Stadtreinigung, BSR</p>	<p>07.12.2017</p>	<p>1. Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p> <p>2. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.</p> <p>3. Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen.</p> <p>Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger weiterzuleiten, damit sie bei der Konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.</p> <p>Für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege</p> <p>(Neu geplante) Straßen und Wege müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26t und einer max. Einzelachslast von 11,5t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite beträgt 3,55m. Zufahrtwege von über 15m Länge erfordern einen Wendepunkt von mind. 25m Durchmesser.</p> <p>Wenn die Durchfahung des Grundstückes in Nord-Süd-Richtung für Entsorgungsfahrzeuge ermöglicht wird, vergrößert dies den Spielraum zur Standortwahl der zukünftigen Müllstandplätze erheblich, da wir unter den Aspekten des Arbeitsschutzes neue Ladestellen nicht rückwärts anfahren.</p> <p>Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht.</p> <p>Flächen für die Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern sind unmittelbar an für Entsorgungsfahrzeuge erreichbaren</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Zentrale Aussagen dazu werden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt. Generell ermöglicht der Bebauungsplan die geforderten Mindestbreiten der Straßen.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Straßen zu errichten. Abfall- und Wertstoffbehälter werden nur von ebenerdig zugänglichen, d. h. zum öffentlichen Straßenland niveaugleichen Standplätzen entsorgt. Ein Anspruch auf Abholung von einem nicht ebenerdig und nicht niveaugleich zur Straße gelegenen Behälterstandplatz, z. B. in Kellergeschossen und/oder Tiefgaragen, bestehen nicht. Die Oberfläche des Transportwegs sowie straßennahe Bereitstellungsflächen sind ausreichend zu befestigen.</p> <p>Der Entleerungsturnus wird von uns nach örtlichen und betrieblichen Belangen festgelegt. Grundsätzlich ist mindestens die für eine wöchentliche Abfuhr ausreichende Anzahl von Behältern aufzustellen.</p> <p>Sollte eine Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern geplant werden, müssen zusätzliche Aspekte beachtet werden. Für die Entsorgung mittels Unterflurcontainern muss am Standort ein freier Luftraum über dem Arbeitsbereich des Krans in Höhe von 9m vorhanden sein. Die Entfernung zwischen Kransäule und Unterflursystem darf nicht mehr als 5,70m betragen. Der Abstand der Unterflursammelstelle zu parkenden Fahrzeugen muss mindestens 2m betragen. Im Operationsbereich des Krans dürfen sich keine Objekte befinden, die die Entleerung behindern. Bei der Planung und Gestaltung der Abfallsammelplätze sowie der Verkehrsflächen unterstützt Sie gern die BSR-Standplatzberatung unter Standplatzberatung@BSR.de</p> <p>Um unsere Pflichten bezüglich des Arbeitsschutzes sowie der gesetzlichen Unfallversicherung zu erfüllen, können wir weitere Anforderungen stellen.</p> <p>Für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege</p> <p>Fahrbahnkanten sind durgängig ohne Hindernisse, wie z.B. vorstehende Regeneinläufe, auszuführen, um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern. Eine Querbeparkung sollte vermieden werden. Bordsteinkanten an Kreuzungen und Überwegen sind mit einer Mindestbreite von 1,50m abzusenken.</p>	

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Bei der Einrichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr ist es für unsere Reinigungsarbeiten von Vorteil, die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können.</p> <p>Zum Absaugen von Schlammfängen setzen wir Baggersaugfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 26t und einem Schwenkbereich des Saugrüssels von 5m ein. Werden Schlammfänge im Gehwegbereich so angelegt, dass sie über 5m von der Bordsteinkante entfernt sind, sollte eine Zufahrt für diese Fahrzeuge gewährleistet sein. Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden.</p> <p>Aus Sicht der Reinigung und Müllabfuhr ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Gehwegbereiche die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. Auf wassergebundene Wegedecken ist zur Vermeidung von Wildwuchs zu verzichten.</p> <p>Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen, wie z.B. durch Kaugummis, entgegengewirkt werden.</p> <p>Bei der Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich bitten wir zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt für den Behältertransport und für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50m gewährleistet wird. Diese Mindestbreite ist auch für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radwegen erforderlich.</p> <p>Generell erleichtern Absenkungen an Gehwegen die Arbeit der Reinigung und der Müllabfuhr beim Überqueren der Straßen.</p> <p>Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Anlagen sollten möglichst so gestaltet werden, dass sie ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem</p>	

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>sind Baumeinfassungen nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) anzulegen. Bei der Verwendung von Abdeckungen ist es eine große Erleichterung für uns, wenn diese das Aussaugen von Abfällen ermöglichen, dabei aber Kiesel o.Ä. zurückhalten.</p> <p>Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen ist es auch wünschenswert, wenn auf Kieselsteine verzichtet wird.</p> <p>Bei der Installation von Papierkörben bitten wir um Verwendung von Pfosten mit einer minimalen Höhe von 1,30m und einem Durchmesser von 0,08m. Bei einem hohen Abfallaufkommen empfehlen wir den Einsatz von Unterflurpapierkörben.</p> <p>Um Behinderungen bei der Reinigung zu vermeiden, ist es erforderlich, dass Verkehrsschilder und Werbepлакate in einer Mindesthöhe von 2,10m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet bleiben. Über eine Rückmeldung, inwieweit unsere Anmerkungen in der Detailplanung Beachtung gefunden haben, wären wir dankbar.</p> <p>Bitte denken Sie auch daran, uns den Tag der Verkehrsübergabe rechtzeitig mitzuteilen. Darüber hinaus benötigen wir eine Übersicht der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Bereiche (Widmungskarte).</p> <p>Wir möchten Sie zudem darauf hinweisen, dass nach Abschluss der Baumaßnahme durch Ihr Haus zu prüfen ist, ob neue Gehwege, die keinem Anlieger zugeordnet werden können, entstanden sind und uns über die daraus resultierende Winterdienstpflicht gem. §4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) zu informieren.</p> <p>Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, bitten wir Sie außerdem um die Meldung solcher Gehwegabschnitte und des entsprechenden Zeitraumes, in welchem diese nicht mit Kleinkehrfahrzeugen befahren werden sollen.</p>	

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
<p>8 Berliner Wasserbetriebe, BWB</p>	<p>08.12.2017</p>	<p>1. zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.</p> <p>2. Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.</p> <p>3. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen. Inwieweit sich jedoch Betroffenheiten zu Anlagen der BWB im Zuge der Verbauarbeiten für die einzelnen Gebäudekomplexe ergeben, kann erst auf der Grundlage konkreter Baugrubenpläne ermittelt werden. Diese sind rechtzeitig bei den BWB zur Zustimmung einzureichen.</p> <p>4. In der Marzahner Chaussee befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1200 teilweise im Schutzrohr DN 1400. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben.</p> <p>5. Im Merler Weg liegen zwei leere Schutzrohre DN 1000, welche im Bedarfsfall entfernt werden können.</p> <p>6. In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.7.7 Regenwasserentsorgung steht, dass die Regenwasserentsorgung über die Allee der Kosmonauten und die Marzahner Chaussee möglich ist und Hausanschlüsse neu herzustellen sind.</p> <p>Wir bitten darum, diese Aussage zu streichen und wie folgt zu ersetzen.</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 4:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Die Marzahner Chaussee ist eine öffentliche Verkehrsfläche, somit steht der Erhalt der Abwasserdruckrohrleitung nicht in Frage.</p> <p><u>Zu 5:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Der Merler Weg wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Erhalt der Schutzrohre steht nicht in Frage.</p> <p><u>Zu 6:</u> Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p><i>„Da direkte Regenwassereinleitungen eine wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem darstellen, ist ein umsichtiger Umgang mit Regenwasser besonders wichtig. Aus diesem Grund gilt in Berlin das sogenannte Versickerungsgebot (§ 36a Abs. 1 Berliner Wassergesetz). Deshalb ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Randbedingungen eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet anzustreben. Sollte eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein, sind Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung notwendig, weil die hydraulische Leistungsfähigkeit der in Frage kommenden Vorflutgewässer Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben bzw. Wuhle weitgehend ausgeschöpft ist.</i></p> <p><i>Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.</i></p> <p><i>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Alle vorhandenen Trinkwasserleitungen werden weiterhin benötigt.“</i></p> <p>7. Den Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.7.1 Trinkwasser schließen wir uns an.</p> <p>8. Inwieweit sich aus der geplanten Nutzungsverdichtung ein Bedarf für Neuberührungen oder Leitungsverstärkungen ergibt, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträge) möglich.</p> <p>9. Im nordöstlichen Geltungsbereich liegen vier strategisch wichtige Trinkwassertransportleitungen, welche besonderer Beachtung bedürfen. Sperrungen und Arbeiten an den Leitungen können nur in der verbrauchsarmen Zeit erfolgen.</p> <p>10. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.</p>	<p><u>Zu 7:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 8:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 9:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 10:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>11. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>12. Die im nordöstlichen Geltungsbereich vorhanden Trinkwassertransportleitungen und der parallel zur Marzahner Chaussee liegende Regenwasserkanal sind leitungsrechtlich gesichert. In den Grundbüchern sind für die BWB beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) eingetragen. Die Anlagen und die dazu gehörigen Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.</p> <p>13. Im nordwestlichen Geltungsbereich liegen eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150/200 und diverse Regenwasserkanäle. Bei den Regenwasserkanälen handelt es sich um private Grundleitungen, da diese ausschließlich der Entwässerung einer privaten Grundstücksfläche dienen. Nur der Regenwasserkanal mit der Bezeichnung DN 800 ohne 43,66 ist keine private Grundleitung, da am Kanal ein Ablauf zur Straßenentwässerung angeschlossen ist. Die Trinkwasserversorgungsleitung und der Regenwasserkanal müssen auch leitungsrechtlich gesichert werden. Dies wird derzeit bei den BWB bearbeitet.</p> <p>14. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p> <p>15. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>16. Sofern das Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor</p>	<p><u>Zu 11:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 12:</u> Wurde bereits berücksichtigt. Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden für übergeordnete Leitungen dort festgesetzt, wo eine Umlegung wirtschaftlich unzumutbar ist.</p> <p>Die Leitungen der BWB befinden sich auf nicht überbaubaren Grundstücksbereichen. Die Flächen sind im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.</p> <p><u>Zu 13:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Der Regenwasserkanal mit der Bezeichnung „DN 800 ohne 43,66“ befindet sich auf öffentlichen Verkehrsflächen. Und muss deshalb nicht zusätzlich gesichert werden.</p> <p><u>Zu 14:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 15:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 16:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Ein</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.</p> <p>17. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. • Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor. • Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor. • Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. 	<p>Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Zu 17: Wird zur Kenntnis genommen. Anmerkungen sind planungsrechtlich nicht relevant. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.	

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
<p>9 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen / I B 25</p>	<p>12.12.2017 / I B 25</p>	<p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1):</p> <p>Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Wohngebiete sind hieraus nicht entwickelbar.</p> <p>Bei einem Meinungsaustausch SenWohn/SenWiEnBe, stattgefunden am 08.11.17, wurde auch die beabsichtigte Umnutzung des Standortes angesprochen. Auf Grund seiner Lage sieht SenWiEnBe den Standort weiterhin als gewerbliches Potential an. Eine Umsetzung wird in Betracht gezogen und an der gewerblichen Baufläche auch weiterhin festgehalten.</p> <p>Demzufolge ist eine Änderung des FNP an dieser Stelle derzeit nicht möglich.</p> <p>Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstige eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen:</p> <p>Die Zielsetzung des Bebauungsplans, ein Mischgebiet sowie ein Wohngebiet festzusetzen widerspricht dem StEP Industrie und Gewerbe und wird nicht mitgetragen.</p> <p>Solange es keinen Konsens über ein diesbezügliches FNP-Änderungsverfahren mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWiEnBe) gibt, besteht ein Dissens zwischen den Zielen des B-Planentwurfs und dem StEP Industrie und Gewerbe.</p>	<p><u>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Das Gebiet, zwischen der Allee der Kosmonauten mit einer Randnutzung von nicht störendem Gewerbe und dem Merler Weg mit südlich angrenzender Wohnbebauung, ist eine städtebaulich ungeordnete Brachfläche.</p> <p>Für diesen Bereich wurde 1996 das Bebauungsplanverfahren XXI-40 eingeleitet, mit dem Planungsziel der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen.</p> <p>Aufgrund der fehlenden gewerblichen Entwicklung des Areals und der gleichzeitigen fortschreitenden Entwicklung der umliegenden Wohngebiete wurden die Planungsziele den neuen Entwicklungen entsprechend, in eingeschränktes Gewerbe bzw. allgemeines Wohngebiet geändert.</p> <p>Aufgrund einer fehlenden Nachfrage konnten trotz der geänderten Planungsziele die übergeordneten Planungsvorstellungen von einer gewerblichen Nutzung bis heute nicht realisiert werden. Sollte sich die Nachfrage zukünftig ändern, wird die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet durch die Nähe zum südlich angrenzenden Bestandssiedlungsgebiet Friedrichsfelde-Ost und den daraus entstehenden Nutzungskonflikten erschwert.</p> <p>Gleichzeitig ist unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2030 der Bedarf an Wohnraum sehr stark gestiegen. Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet haben sich über einen längeren Zeitraum Wohnnutzungen entwickelt, sodass große Teile des Gebietes einer Prägung durch die umliegenden Wohnnutzungen unterliegen. Die gute ÖPNV-Verbindung und die räumliche Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen an dem Helene-Weigel-Platz, sprechen darüber hinaus für eine gute Eignung des Gebietes für den Wohnungsbau.</p> <p>Zu berücksichtigen sind auch die privaten Belange der Grundstückseigentümer. Die Eigentümer im Plangebiet haben weitgehende Pläne für den Wohnungsbau vorgelegt und einen städtebaulichen Entwurf für die Bebauung mit dem Bezirk abgestimmt. Damit kann von einer zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens ausgegangen werden.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
	20.03.2018 / I B 25	<p>2. Nachtrag zu unserem Schreiben I B 25 vom 12.12.2017 Lange Zeit scheiterte unsere Zustimmung zu diesem B-Plan am Veto der Wirtschaftsverwaltung. Diese hat nun zu Jahresbeginn in einem StS-Gespräch (Bunde/Scheel) dem bezirklichen Planungsinteresse zugestimmt.</p> <p>Aus unserer Sicht wäre eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung von der Darstellung als gewerbliche Baufläche in eine gemischte Baufläche M2 denkbar. Voraussetzung ist jedoch die Umstellung des B-Planverfahren auf ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB. Nach erster Voreinschätzung des Fachreferates SenSW II C wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen dieses Vorgehen gesehen.</p> <p>Zwecks einer schnellen Umsetzung bitten wir Sie die o.g. Verfahrensumstellung des B-Planes zu prüfen und bei positiver Einschätzung bei SenSW IIC zu beantragen.</p>	<p>Aus diesen Gründen wurden die Planungsziele 2016 in Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet geändert.</p> <p>Ausgeglichene, stadträumliche Strukturen und eine ausgewogene Entwicklung von sowohl Wohnen, als auch Gewerbe, sind grundsätzliche Ziele des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Um diese Ziele umzusetzen, sind genügend Flächen für gewerbliche Nutzungen zu sichern. Im Bezirk befinden sich genügend weitere Potentialflächen, die sich gut für eine gewerbliche Nutzung eignen. Damit wird im Bezirk die Entwicklung von Gewerbe, durch die Wohn- und Mischgebietsausweisung des Bebauungsplans, nicht gefährdet.</p> <p><u>Zu 2: Wird berücksichtigt.</u> Nach nochmaliger Überprüfung wurde festgestellt, dass eine Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt werden soll und dass das Bebauungsplanverfahren damit die Voraussetzungen, im beschleunigten Verfahren geführt zu werden, erfüllt.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
<p>10 Gemeinsame Landesplanung, GL</p>	<p>12.12.2017 / GL5.21-0764/2017</p>	<p>1. Planungsabsicht Planungsziel ist die Nachnutzung ungeordneter Brachflächen, insbesondere für den Wohnungsbau durch Festsetzung von Wohn- und Mischgebiet;</p> <p>Größe des Plangebietes: ca. 8,2 ha.</p> <p>Beurteilung der Planungsabsicht <u>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. S. 182) - Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 9. Juni 2016 (ABl. S. 1362) <p><u>Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht</u> <u>Ziele:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1; die Festsetzung von Siedlungsflächen ist hier grundsätzlich möglich; innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung haben die Kommunen große Spielräume) - Ziel 1.2 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen gemäß Signatur im FNP; hier: Allee der Kosmonauten) <p><u>Grundsätze:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B (vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung) 	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
<p>11 Vattenfall Europe Business Services GmbH</p>	<p>14.12.2017 / HFGR</p>	<p>1. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie 110-Kv-Kabelanlagen und zwei Netzstationen (33713 und 42791) der Stromnetz Berlin GmbH.</p> <p>Weitere 110-Kv-Kabelanlagen sind im öffentlichen Straßenland geplant.</p> <p>Der Standort der Netzstation 33713 (Allee der Kosmonauten / Beilsteiner Straße) ist grundsätzlich gesichert.</p> <p>2. Die Netzstation 42791 (Merler Weg / Marzahner Chaussee – siehe beiliegende Planunterlagen) muss erhalten bleiben; auch unter Berücksichtigung des Neubaus diverser Häuser.</p> <p>3. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1-110Kv Kabelanlagen und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird berücksichtigt. Der Erhalt der Netzstation 42791 wird gesichert. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob das gesamte Grundstück der Station als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet wird oder ob die Station in das neue Gebäude integriert wird.</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p>
<p>12 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz / II D 25</p>	<p>15.12.2017 / II D 25</p>	<p>1. Nach Durchsicht des Planmaterials muss es feststellen, dass die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes nicht gesichert ist. Nach § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung eines Baugebietes – und das schließt auch die Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers ein – eine grundsätzliche Aufgabe der zuständigen Gebietskörperschaft.</p> <p>Daher ist es zu empfehlen, ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit der Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>Für die Entwässerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind die BWB zuständig.</p> <p>Die Aufnahme von Niederschlagswässern von privaten Flächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation wird sich, wenn überhaupt, nur auf geringe Drosselwassermenge beziehen</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird berücksichtigt. Der § 123 Abs.1 bezieht sich auf die öffentliche Erschließung und wird hier nur verkürzt wiedergegeben. Eine generelle Verpflichtung das Gebiet im Sinne einer Regenwasserbeseitigung zu erschließen, sieht der Gesetzgeber nicht vor.</p> <p>Nach derzeitigen Erkenntnissen und nochmaliger Prüfung der Sachlage stellen sich bei der Beseitigung des Niederschlagswassers keine Konflikte dar, da ausreichend Flächen für die Versicherung oder andere technische Möglichkeiten der Regenwasserbeseitigung vorhanden sind.</p> <p>Das die Erschließung eines Baugebietes grundsätzlich Aufgabe der zuständigen Gebietskörperschaft ist, ist unstrittig.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>können. Die Aussage, dass die Regenwasserentsorgung über die Allee der Kosmonauten und die Marzahner Chaussee über neu zu schaffende Hausanschlüsse möglich ist (s. Pkt. 2.7.7, S. 12), ist somit zutreffend (s.u.).</p> <p>2. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermitteltem „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:</p> <p>Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 2 L/(s*ha), im Einzugsgebiet eines Gewässers 1. Ordnung oder im Einzugsgebiet der Mischwasserkanalisation von 10 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.</p> <p>Diese Vorgabe gilt für Vorhaben nach § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage) und damit nicht für unveränderte Bestandsgebäude oder -flächen.</p> <p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine</p>	<p>Gemäß Rahmenvertrag zur Straßenentwässerung obliegen den Berliner Wasserbetrieben die Planung, der Bau und die Unterhaltung der Straßenentwässerung in den öffentlichen Straßen. Nach Aussagen der Berliner Wasserbetriebe stehen die vorhandenen Leitungen im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Erforderlichkeit zur Sicherung öffentlicher Regenrückhalteflächen ist im Plangebiet nicht gegeben.</p> <p>Da die Regenwasserentsorgung über die Allee der Kosmonauten (öffentliche Kanäle) und die Marzahner Chaussee über neu zu schaffende Hausanschlüsse möglich ist, wird mit dieser Baumaßnahme die Regenwasserbeseitigung gewährleistet, sodass die Straßenentwässerung i.S. des § 123 BauGB hier gesichert ist.</p> <p><u>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen.</u> Ein Hinweis dazu wird in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen</p> <p>Die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes durch den Eigentümer sicherzustellen. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf sieht generell eine dezentrale Regenwasserversickerung auf einem Grundstück vor. § 36a (3) Berliner Wassergesetz (BWG) ermöglicht zwar im Bebauungsplan die Festsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, jedoch soll diese Möglichkeit hier nicht genutzt werden. Den Eigentümer/-innen verbleibt aufgrund der Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes bedingter Spielraum zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken selbst, was dem Ziel des § 36 a Abs. 1 Satz 1 BWG entspricht. Bautechnische Lösungen gewährleisten die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherren und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken. Auch kann über Gründächer ein hoher Anteil an Wasser verdunsten.</p> <p>Das Plangebiet liegt geologisch und morphologisch auf der pleistozänen Barnim-Hochfläche, einer eiszeitlichen Grund-</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „<i>Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext</i>“ zusammengestellt.</p> <p>Die Einleitungsbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabschluss und ist bei mittelbaren Einleitung in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen.</p> <p>Begründung Das Niederschlagwasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagwassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Niederschlagwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG -) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG).</p> <p>3. Gemäß § 27 Abs. 1 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute ökologische und chemische Zustand zu erreichen. Für künstliche oder erheblich veränderte Gewässer sind nach § 27</p>	<p>moräne (Gletschergrundablagerungen). Die Bodengesellschaft beschreibt einen Boden der bebauten Innenstadtbereiche. Auf einem Ausgangsmaterial aus Sand, Bau- und Trümmerschutt entwickeln sich Lockersyroseme (Regosol, Pararendzina). Die ökologische Funktion wird durch das Aufschüttungsmaterial bestimmt: einen trockenen, gut durchlüfteten Standort. Somit weist der Boden gute Versickerungseigenschaften auf. .</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Der Oberflächenabfluss aus Niederschlägen liegt bei 136</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Abs. 2 WHG das gute ökologische Potenzial und ein guter chemischer Zustand zu erreichen. Eine Verschlechterung ist jeweils zu vermeiden.</p> <p>Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrinselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Gemäß § 36a BWG (Versickerungsgebot) ist in Abhängigkeit der Belastung des Niederschlagswassers die Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht zu versickern.</p> <p>Abgeleitet aus den o.g. rechtlichen Vorgaben sind DWA-Arbeitsblatt A-100 (Leitlinien der Integralen Siedlungs-entwässerung) als übergeordnete Zielsetzung der integralen Siedlungsentwässerung dargestellt, „[...] die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushaltes durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.“ (DWA A-100, Seite 9, Stand Dez. 2006).</p> <p>4. Ich weise weiter daraufhin, ohne eine dauerhaft gesicherte Niederschlagsentwässerung im B-Plangebiet sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erreichbar. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Schäden infolge der nichtgeklärten Niederschlagsentwässerung für das B-Plangebiet, egal welcher Art, zu Lasten des Planaufstellers gehen.</p>	<p>mm/a, der Gesamtabfluss bei 365 mm/a. Die Versickerung aus Niederschlägen wird mit 229 mm/a angegeben, die Verdunstung mit 269 mm/a.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine dezentrale Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebiets vor. Folgende Eigenschaften weisen den Boden im Plangebiet als geeignet aus:</p> <p>Die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers wird im FIS-Broker mit 4,86-mal pro Jahr als sehr hoch angegeben. Die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt ist demnach als gering zu bewerten.</p> <p>Der Flurabstand des Grundwassers beträgt 28,6 m. Es handelt sich um gespannt vorliegendes Grundwasser.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 125,8 mm im unteren Bereich.</p> <p>Das Plangebiet ist an die Kanalisation angeschlossen, das Wasser wird getrennt nach Regen- und Schmutzwasser abgeführt.</p> <p><u>Zu 4:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
<p>13 Senatsverwaltung für Finanzen</p>	<p>15.12.2017 / I D VV 2082-9320-1/2017</p>	<p>1. Gegen den B-Plan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>2. Im weiteren Verfahren wird gebeten, den durch die zusätzliche Wohnbebauung ausgelösten Folgebedarf an sozialer und technischer Infrastruktur zu konkretisieren. Dies gilt insbesondere für die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass die weitere Planung dieser Punkte in enger Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie erfolgt.</p> <p>3. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird berücksichtigt. Innerhalb des Plangebiets sieht der Bebauungsplan eine Kindertagesstätte vor, welche den Bedarf an Kita-Plätzen durch die zusätzliche Bebauung abdeckt. Die Herstellung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen wird im Rahmen der städtebaulichen Vertrags zum Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung geregelt.</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14 Industrie und Handelskammer zu Berlin, IHK</p>	<p>15.12.2017</p>	<p>1. Gegen die Planungsabsicht, das Gebiet mit Misch- und allgemeinen Wohngebieten zu beplanen, erheben wir Einwendungen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche eingetragen – und grenzt mit seinen vorgesehenen Wohngebietsflächen direkt an das EpB-Gebiet 35 des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe an. Somit widerspricht aus unserer Sicht die beabsichtigte Wohnnutzung den übergeordneten Planungen.</p> <p>Vor dem Hintergrund des allgemeinen Berliner Wachstums und der anhaltend guten konjunkturellen Entwicklung beobachten wir eine zunehmende Knappheit an Gewerbeflächen für die Expansion und die Neuansiedlung von Gewerbetreibenden. Daher ist es wichtig, die bestehenden Potenzialflächen vor anderen Nutzungen – wie dem Wohnen – zu schützen, weiter zu entwickeln und dem Markt zur Verfügung zu stellen.</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird nicht berücksichtigt. Das Gelände, zwischen der Allee der Kosmonauten mit einer Randnutzung von nicht störendem Gewerbe und dem Merler Weg mit südlich angrenzender Wohnbebauung, ist eine städtebaulich ungeordnete Brachfläche. Für das Gelände wurde 1996 das Bebauungsplanverfahren XXI-40 eingeleitet, mit dem Planungsziel der Sicherung von gewerblichen Bauflächen. Aufgrund der fehlenden gewerblichen Entwicklung des Areals und dem gleichzeitigen fortschreitenden Entwicklung der umliegenden Wohngebiete, wurde die Planungsziele den neuen Entwicklungen entsprechend, in eingeschränktes Gewerbe bzw. allgemeines Wohngebiet geändert. Aufgrund einer fehlenden Nachfrage konnten trotz der geänderten Planungsziele die übergeordneten Planungsvorstellungen von einer gewerblichen Nutzung bis heute nicht realisiert werden. Sollte sich die Nachfrage zukünftig ändern, wird die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet durch die Nähe zum südlich angrenzenden Bestandssiedlungsgebiet Friedrichsfelde-Ost und den daraus entstehenden Nutzungskonflikten erschwert.</p> <p>Gleichzeitig ist unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2030 der Bedarf an Wohnen sehr stark gestiegen.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>2. Darüber hinaus könnten durch die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet Bestandsunternehmen, u.a. aus der Transport- und Logistikbranche, in ihrem Bestand gefährdet sein. Es wäre sicherzustellen, dass diese Bestandsunternehmen seitens des Bezirks aktiv bei der Suche nach einem geeigneten Ausweichstandort unterstützt würden.</p> <p>Angesichts des aktuell laufenden Neuaufstellungsprozesses der betreffenden Stadtentwicklungspläne für Industrie und Gewerbe sowie Wohnen halten wir es nicht für sinnvoll, durch B-Planungen Fakten zu schaffen, die diesem Diskussionsprozess</p>	<p>Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet haben sich über einen längeren Zeitraum Wohnnutzungen entwickelt, sodass große Teile des Geländes die Prägung einer Wohnbaufläche aufweisen. Die gute ÖPNV-Verbindung und die räumliche Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen an dem Helene-Weigel-Platz, eignen das Gebiet gut für den Wohnungsbau.</p> <p>Zu berücksichtigen sind auch die privaten Belange der Grundstückseigentümer. Die Eigentümer im Plangebiet haben weitgehende Pläne für den Wohnungsbau vorgelegt und einen städtebaulichen Entwurf für die Bebauung mit dem Bezirk abgestimmt. Damit kann von einer zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens ausgegangen werden.</p> <p>Aus diesen Gründen wurden die Planungsziele 2017 in Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet geändert.</p> <p>Ausgeglichenere, stadträumliche Strukturen und eine ausgewogene Entwicklung von sowohl Wohnen, als auch Gewerbe, sind grundsätzliche Ziele des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Um diese Ziele umzusetzen, sind genügend Flächen für gewerbliche Nutzungen zu sichern. Im Bezirk befinden sich genügend weitere Potentialflächen, die sich gut für eine gewerbliche Nutzung eignen. Damit wird im Bezirk die Entwicklung von Gewerbe, durch die Wohn- und Mischgebietsausweisung des Bebauungsplans, nicht gefährdet.</p> <p><u>Zu 2: Wird berücksichtigt.</u> Bei Bedarf und einer entsprechenden Nachfrage, wird der Bezirk die Unternehmen bei der Suche nach einem geeigneten Ausweichstandort unterstützen.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>vorgreifen.</p> <p>3. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.</p>	<p><u>Zu 3:</u> Wird berücksichtigt Die IHK wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB nochmals beteiligt.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
<p>15 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, IV D WBL 3</p>	<p>19.12.2017 / IV D WBL 3</p>	<p>1. Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unterstützt das mit dem Bebauungsplanverfahren XXI-40b verfolgte Planungsziel, neben der Entwicklung eines Mischgebiets entlang der Allee der Kosmonauten auf den noch unbebauten Teilflächen des Plangebietes eine Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen.</p> <p>2. Das bedeutende Wohnungsbaupotential von rund 975 Einheiten, verbunden mit der vorhandenen Erschließung des Areals auch mit dem schienengebundenen ÖPNV sowie der fortgeschrittene Planungsstand des Vorhabens sprechen aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle für eine Entwicklung des Areals als Wohnungsbaustandort. Die notwendige Änderung des FNP sollte daher nach Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe zeitnah in die Wege geleitet werden.</p> <p>3. Die Wohnungsbauleitstelle sieht die Voraussetzung zur Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Bebauungsplan XXI-40b nach derzeitigen Kenntnisstand gegeben.</p> <p>Seit dem 01.02.2017 ist grundsätzlich ein Anteil von 30 Prozent der Geschossfläche für Wohnnutzung als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren. Für Projekte, für die bis zum 31.01.2017 eine abgestimmte unterzeichnete Grundzustimmung vorlag, gilt eine Übergangsregelung. Bei diesen Projekten ist weiterhin die bisherige Quote mit 25 Prozent der Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren.</p> <p>Die Anwendung der Übergangsregelung setzt voraus, dass der städtebauliche Vertrag zur Übernahme der Mietpreis- und Belegungsbindungen bis zum Ablauf der am 31.07.2018 endenden Übergangsfrist abgeschlossen werden müssen. Danach ist die erhöhte Quote von 30 Prozent der Geschossfläche anzuwenden.</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird berücksichtigt. Die Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, über eine Änderung des FNP, laufen.</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>4. Bezüglich der sozialen Infrastruktur sieht das Berliner Modell den Nachweis durch eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung sowie eine Ermittlung der durch den Vorhabenträger zu übernehmenden Kosten für die soziale Infrastruktur von Kita- und Grundschulplätzen durch das jeweilige Fachamt vor. Auch im Fall der bereits vorhandenen Deckung der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf ist diese Dokumentation notwendig. Die entsprechenden Formblätter finden Sie im Anhang.</p> <p>Zur Ermittlung der Geschossfläche Wohnen, die maßgeblich für die Ermittlung der Folgebedarfe der sozialen Infrastruktur sowie der Mietpreis- und Belegungsbindung ist, verweise ich auf das entsprechende Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.</p> <p>5. Ergänzend möchte ich darauf hinweisen, dass das Berliner Modell den Abschluss des städtebaulichen Vertrags bereits vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorsieht – auf S. 39 der Begründung ist ein Abschluss vor dem Satzungsbeschluss aufgeführt. Ich bitte um rechtzeitige Übersendung der Entwürfe der städtebaulichen Verträge vor Vertragsabschluss.</p>	<p><u>Zu 4:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die entsprechenden Fachämter sind aufgefordert eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung zu erstellen.</p> <p><u>Zu 5:</u> Wird berücksichtigt. Der städtebauliche Vertrag wird rechtzeitig mit der Wohnungsbauleitstelle abgestimmt.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
16 Landesdenkmalamt Berlin	19.12.2017 / LDA 24	Westlich des Plangebietes befindet sich in geringer Entfernung die Gesamtanlage „Magerviehof“ mit dazugehörigen Baudenkmalen (OBJ-Dok-Nr.: 09045528, T), die in der Begründung an entsprechender Stelle genannt werden sollte. Gegen die Planung bestehen ansonsten keine Einwände.	Wird berücksichtigt. Die entsprechenden Abschnitte werden in der Begründung aktualisiert.
17 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IC 38	21.12.2017 / IC 38 -85-10-17	<p>Lärmminderungsplanung</p> <p>1. Aus dem Schalltechnischen Gutachten wird nicht ersichtlich, wie Reflexionen in die schalltechnischen Berechnungen eingeflossen sind. Dies ist nachvollziehbar darzustellen.</p> <p>2. Im Schallschutzgutachten sollte auch der Bahnverkehr nach Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) in die Betrachtung einfließen. Insbesondere für den östlichen Teil des Plangebietes ist der Schienenverkehrslärm relevant. Soweit im Schallschutzgutachten ersichtlich wurde dieser bisher nicht betrachtet.</p> <p>3. Aus dem schalltechnischen Gutachten wird nicht ersichtlich, ob der Schienenbonus für die Berechnung der Schallemissionen der Straßenbahn noch berücksichtigt wurde oder nicht. Dies ist darzustellen. Es wird empfohlen, den Schienenbonus nicht mehr anzuwenden.</p> <p>4. Für die beiden großen Kreuzungen der Allee der Kosmonauten (Beilsteiner Straße und Marzahner Chaussee) ist für die Straßenbahnen kein Schottergleis sondern Straßenbündler Bahnkörper mit entsprechenden Pegelkorrekturen c1 für andere Fahrbahnarten im Vergleich zum Schwellengleis im Schotterbett nach Schall03 2014 anzusetzen.</p> <p>5. In Tabelle 4-3 des Schalltechnischen Gutachtens (Seite 18) scheint nicht der LmE sondern der längenbezogene Schall-</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird berücksichtigt. Die Schallausbreitungsrechnungen berücksichtigen mögliche Reflexionen an allen Gebäuden (Planung/Bestand) im Untersuchungsgebiet. Ein entsprechender Vermerk wird in das Gutachten aufgenommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Die Schalleinwirkung kann aufgrund der Entfernung von ca. 250 m und der Schallabschirmung durch vorhandene Bebauung als nicht relevant angesehen werden. Maßgebend ist der Straßen- und Straßenbahnverkehr im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets. Das Vorgehen wurde mit dem Umweltamt des Bezirkes abgestimmt und im Gutachten, in Kapitel 4.2 „Schienenverkehrslärm“, vermerkt.</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird berücksichtigt. Der Schienenbonus wurde bei den Berechnungen nicht berücksichtigt. Ein entsprechender Vermerk wurde in dem Gutachten, in Kapitel 4.2 „Schienenverkehrslärm“, aufgenommen.</p> <p><u>Zu 4:</u> Wird berücksichtigt. Das Gutachten wird entsprechend angepasst.</p> <p><u>Zu 5:</u> Wird berücksichtigt. Die Tabelle 4-3 wird geprüft und ggf. korrigiert.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>leistungspegel LWA dargestellt zu sein. Dies bitte überprüfen und ggf. korrigieren.</p> <p>6. Die Darstellungen im schalltechnischen Gutachten sind widersprüchlich, so steht in der Zusammenfassung (Seite 34) „Die Pegelzunahmen im Umfeld des Plangebiets aufgrund des zusätzlichen Verkehrs betragen maximal 1,9 dB(A).“ obwohl in Tabelle 5-2 auf Seite 21 Für den Merler Weg 4 eine Differenz tags von 2,1 dB(A) dargestellt ist. Dies bitte korrigieren.</p> <p>7. Die Änderungen des schalltechnischen Gutachtens sollten in das Bebauungsplanverfahren einfließen. Eine endgültige Bewertung kann erst nach Vorlage des aktualisierten schalltechnischen Gutachtens erfolgen.</p> <p>8. Beachtet werden sollte im Bebauungsplanverfahren der aktuelle „Berliner Leitfadens – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“.</p> <p>9. Das im Kreuzungsbereich Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee geplante 15-geschossige Hochhaus mit Ausschluss von Wohnnutzung für die Erdgeschosszone des Gebäudes (siehe Begründung Seite 19) weist sehr hohe Belastungen durch Verkehrslärm auf. Da keine ruhige Seite existiert, kann diese Bebauungsstruktur für sensible Nutzungen nicht empfohlen werden. Hier sollten auch städtebauliche und aktive Maßnahmen des Lärmschutzes tiefergehend geprüft werden, z.B. das Abrücken von den Verkehrswegen, Schallschutzwände z.B. direkt am Gebäude und bis zu Gebäudehöhe sowohl entlang der Allee der Kosmonauten als auch entlang der Marzahner Chaussee.</p> <p>Weiterhin wird eine tiefergehende Prüfung aktiver Lärm-minderungsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren empfohlen. So können beispielsweise günstig positionierte Schallschutzwände ggf. bis zu Gebäudehöhe (ggf. transparent) im Plangebiet dazu beitragen, die bisherigen Schwachpunkte in der Lärmrobustheit der Bebauungsstruktur zu verringern.</p>	<p><u>Zu 6:</u> Wird berücksichtigt. Das Gutachten wird entsprechend angepasst.</p> <p><u>Zu 7:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IC 38 wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB nochmals beteiligt.</p> <p><u>Zu 8:</u> Wird berücksichtigt. Das Gutachten orientiert sich an dem aktuellen Berliner Leitfadens.</p> <p><u>Zu 9:</u> Wird nicht berücksichtigt. Das Hochhaus wurde aus städtebauliche Gründen im Kreuzungsbereich Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee platziert (siehe Begründung zum Bebauungsplan XXI-40b, Kapitel II.1.1. „Städtebaulicher Entwurf“). Ein Abrücken von den Verkehrswegen ist im vorliegenden Fall nicht umsetzbar, da eine im Bestand zu sichernde Leitungstrasse unmittelbar südwestlich verläuft, welche nicht überbaut werden kann und darf.. Schallschutzwände bis zu Gebäudehöhe sind für das 15-geschossige Hochhaus nur schwer umsetzbar. Aus städtebaulichen Gründen sind 15-geschossige Schallschutzwände entlang eine innerstädtische Straße – auch transparente - nicht vertretbar. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen daher nach nochmaliger Prüfung und Gegenüberstellung der Belange nicht in Betracht.</p> <p>Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten wurden stattdessen Festsetzungen zur passiven Schallschutz getroffen (textliche Festsetzungen Nr. 14-16).</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>10. Geprüft werden sollte auch, ob die Festsetzungsmöglichkeit für die schallabsorbierende Ausführung von Fassaden und Tiefgaragenzufahrten genutzt werden sollte, um Pegelerhöhungen an Bestandsgebäuden zu mindern.</p> <p>11. Geprüft werden sollte auch, ob sich ein Regelungsbedarf ergibt, um bei Entfall der nördlichen Bestandsbebauung des Plangebietes die geplante Bebauung (insbesondere den 7-geschossigen Block E) hinreichend vor Verkehrslärm zu schützen.</p> <p>12. Erfahrungsgemäß besitzen die im Gutachten erwähnten Hotels technische Anlagen, die als nächtliche Geräuschquellen Bedeutung erlangen können. Diesbezüglich werden im Gutachten keine Angaben gemacht, sodass Erläuterungsbedarf besteht.</p> <p>13. Im Gutachten wird für das AAP-Hotel eine Stellplatzfläche nördlich des Hotels angesetzt. Der B-Plan weist jedoch auch</p>	<p><u>Zu 10:</u> Wird nicht berücksichtigt. Der Verkehr von und zu den Tiefgaragen ist reiner Bewohnerverkehr. Festsetzungen zur schallabsorbierenden Ausführung von Fassaden und Tiefgaragenzufahrten wurde als nicht angemessen bewertet.</p> <p><u>Zu 11:</u> Wird nicht berücksichtigt. Sowohl der Bebauungsplan XXI-40b als auch der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf sehen eine städtebauliche Gesamtstruktur mit einer dauerhaften Bebauung entlang der Allee der Kosmonauten vor. Ein Abriss der Bestandsbebauung ist derzeit nicht geplant. Abrissabsichten von Seiten der Eigentümer sind dem Bezirk nicht bekannt. Es ist deswegen davon auszugehen, dass die Bestandsbebauung auf absehbarer Zeit nicht entfallen wird.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt die Bestandsbebauungen in ihrer Grundform (erweiterte Baukörperfestsetzung), Art (Mischgebiet) und Maß (Grundfläche, Geschossfläche und Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaßen) fest. Ein Abriss der bestehenden Gebäuden oder Teile davon und der Neubau in gleichen Grundform, Art und Maß kann nicht ausgeschlossen werden. In die begrenzte Zeit eine solche theoretisch mögliche Umbau könnte temporäre Maßnahmen zum Schutz von sowohl Verkehrs- als auch Baulärm im Betracht kommen. Ob weitere Lärmschützende Festsetzungen für die nördliche Bebauung im WA 1 und WA 2 erforderlich sind, für den Fall das der Bauherr nach einem evtl. Abriss der Bestandsgebäude von seinem Baurecht keinen Gebrauch macht, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.</p> <p><u>Zu 12:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Bei der durchgeführten Ortsbegehung wurden keine Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ersichtlich. Eine pauschale Annahme möglicher technischer Anlagen ist für die Untersuchung nicht zielführend, da die zu erwartenden Schalleinwirkungen auf das Plangebiet stark von der Lage der Schallquelle abhängig ist.</p> <p><u>Zu 13:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Für die geplanten Stellplätze südlich des Hotels ist keine</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>südlich des Hotels Stellplätze aus, die nicht Gegenstand des Gutachtens sind. Dies bedarf wie der Umstand, dass auf den Stellplätzen keine Busse berücksichtigt wurden, der Erläuterung.</p> <p>14. Die Emissionsansätze für den Warenumsatz wurden nicht unter Berücksichtigung eines eventuellen Impulszuschlages angesetzt. Dies widerspricht den Erfahrungen und sollte durch die Verwendung des Taktmaximalpegelverfahrens kompensiert werden. Auch wenn die Auswirkungen überschaubar bleiben werden, sollten die Angaben zu den Einwirkzeiten korrigiert werden.</p> <p>15. Hinsichtlich der westlich des Plangebietes gelegenen gewerblich genutzten Flächen wird der B-Plan XXI-40a+c erarbeitet, für den eine Geräuschkontingierung vorgenommen werden soll. Die im Rahmen der Bearbeitung dargestellten Erkenntnisse insbesondere mit dem Heizkraftwerk Marzahn sollten im Gutachten berücksichtigt werden.</p> <p>Weiterhin wird gebeten, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbelärm von I C 14 zu berücksichtigen:</p> <p>Grundlage der Stellungnahme ist die schalltechnische Untersuchung der Fa. Hoffmann und Leichter vom 25.04.2017. Dort wird u.a. eine Untersuchung der gewerblich verursachten Geräuschimmissionen vorgenommen.</p> <p>Die Lage des B-Plan-Gebietes ist durch die Durchmischung gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzungen gekennzeichnet. Dies macht es nicht einfach, einen geeigneten Rahmen für die Untersuchung zu finden. Im Gutachten wird der Versuch unternommen, alle relevanten Schallquellen zu betrachten. Die im Plangebiet befindliche LIDL-Filiale wird mit der Begründung nicht betrachtet, dass sie bei Umsetzung der Planungen nicht mehr existiert. Allerdings ergibt sich daraus, dass vor Beginn der Wohnnutzung die Filiale nicht mehr genutzt werden darf. Um ggf. bereits zuvor lokal Wohnnutzung zu ermöglichen, wäre eine Untersuchung des Bereiches, in dem schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, nötig. Dies wäre abzuwägen.</p>	<p>gewerbliche Nutzung angedacht. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Anwohnerstellplätze.</p> <p>Zu 14: Wird zur Kenntnis genommen. Die genannte Anpassung hat aufgrund der Lage und der Entfernung der Schallquelle keine Auswirkungen auf das Ergebnis der Schallausbreitungsrechnung.</p> <p>Zu 15: Wird zur Kenntnis genommen. Das entsprechende Gutachten liegt aktuell noch nicht vor, sodass eine Berücksichtigung der Ergebnisse zunächst nicht erfolgen kann. Das Vorgehen wurde mit dem Umweltamt des Bezirkes abgestimmt.</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt. Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer der östlichen Planfläche und dem Lidl-Markt gehen davon aus, dass der Lidl-Markt in eine Bebauung entlang der Marzahner Chaussee integriert wird und damit die Flächen des jetzigen Standortes für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Überarbeitung des Gutachtens in Zusammenhang mit dem angepassten städtebaulichen Entwurf, wird der neue Standort des Marktes berücksichtigt.</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
<p>18 Vattenfall Europe Wärme AG</p>	<p>12.01.2018 / TB-GSA</p>	<p>Das Planungsgebiet ist durch die Fernwärme der Vattenfall Europe Wärme AG erschlossen.</p> <p>Der nördliche Teil des Planungsgebietes wird von einer im Heizkanal verlegten Fernwärmetrasse der Nennweite 2 x DN 1000 gequert. Die Außenmaße des Heizkanals betragen ca. 3200 mm in der Breite und 2000 mm in der Höhe, zusätzlich eines Sicherheitsstreifens von jeweils ca. 1000 mm. Diese Fernwärmetrasse ist eine Hauptversorgungstrasse, welche nicht nur Gebäude im Planungsgebiet, sondern weite Teile des Nordosten Berlins mit umweltfreundlicher Fernwärme versorgt. Ihr uneingeschränkter Betrieb muss jederzeit gesichert sein. Die Lage unserer Fernwärmetrasse ist in dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich. Die Richtlinie zum Schutz der Vattenfall Fernwärmeanlagen Berlin legen wir diesem Schreiben bei.</p> <p>Unsere Fernwärmetrasse kollidiert mit der geplanten Bebauung des Planungsgebietes. Diese Trasse ist grundbuchrechtlich gesichert. Die Umlegungskosten für diesen Trassenabschnitt wären vom Verursacher zu tragen. Die Umlegung einer Fernwärmetrasse in dieser Größe erfordert einen hohen zeitlichen Planungs- und Bauaufwand. Aus den genannten Gründen empfehlen wir Ihnen dringend, die Planungsabsichten im Bereich unserer Fernwärmetrasse nochmals zu überarbeiten.</p> <p>Die Vattenfall Europe Wärme AG beabsichtigt die geplante Bebauung an das vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen. Für Rückfragen zu Neuanschlüssen steht dem Investor unser Bereich Kundenbetreuung, Herr Eggert unter der Telefonnummer 030-267 14827 gern zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist vorgesehen, die Fernwärmetrasse im Keller des geplanten Gebäudes zu integrieren. Die Fernwärmetrasse wird mit einem Leitungsrecht gesichert. Die bestehende Leitung kann überbaut werden, jedoch kann kein Kellergeschoss eingerichtet werden. Auch der Zugang zur Leitung muss gesichert werden.</p>
<p>19 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B</p>	<p>12.01.2018 / IV B 13</p>	<p>1. Zum o.g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>2. Die verkehrliche Untersuchung für das B-Planverfahren liegt leider nicht vor. Somit können die Aussagen aus der Begründung nicht überprüft werden. Es wird gebeten, diese</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird berücksichtigt.</p> <p>Die verkehrliche Untersuchung wird der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B, zur Verfügung</p>

Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Untersuchung zur Verfügung zu stellen.</p> <p>3. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass auch die Geh- und Radwege innerhalb und in der Umgebung des Plangebiets für eine attraktive, möglichst direkte und sichere Erreichbarkeit der umliegenden ÖPNV-Angebote herzustellen bzw. zu ertüchtigen sind. Dies betrifft beispielsweise eine Aufwertung sowie zusätzliche Einrichtung von Gehwegen in der Beilsteiner Straße und im Merler Weg und die Sicherstellung von Durchquerungsmöglichkeiten des Plangebietes für den Fuß- und Radverkehr (Vermeidung unnötiger Umwege zum ÖPNV-Angebot).</p> <p>4. Angesichts der ÖPNV-Lagegunst des Plangebietes mit einem nahegelegenen Straßenbahn- und S-Bahn-Angebot im 5-Minuten-Takt sollte zudem eine Reduzierung der ebenerdigen bzw. in Tiefgaragen vorgesehenen Pkw-Stellplatzflächen geprüft werden.</p>	<p>gestellt.</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Thematik der Geh- und Radwege wird mit dem Fachamt abgestimmt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 4:</u> Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Der tatsächlich zukünftige Bedarf an Stellplätzen wird sich bei der Umsetzung herausstellen. Um die Voraussetzungen für die Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplatzanlagen unter geregelten Formen zu schaffen, wird festgesetzt, dass Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie - für Stellplätze - der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Weiterhin wird die Gliederung der ebenerdigen Stellplätze durch Straßenbäume festgesetzt.</p>

