

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.08.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-77 zwischen Blumberger Damm und dessen westlicher Verlängerung, der östlichen Grenze der Grundstücke Blumberger Damm 227/229 und Rudolf-Leonhard-Straße 15, der Rudolf-Leonhard-Straße und der Karl-Holtz-Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 14.08.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0411/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. 0411/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-77 zwischen Blumberger Damm und dessen westlicher Verlängerung, der östlichen Grenze der Grundstücke Blumberger Damm 227/229 und Rudolf-Leonhard-Straße 15, der Rudolf-Leonhard-Straße und der Karl-Holtz-Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der Beteiligung der Behörden (Anlage 1) zuzustimmen.
 2. 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. 2 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:

1. Wesentliche Planungsziele

Der Bebauungsplan 10-77 verfolgt das allgemeine Ziel der Wiedernutzbarmachung eines Wohnbaupotenzials innerhalb der Großsiedlung Marzahn und der Entwicklung differenzierter Bauungsstrukturen sowie die langfristige Sicherung sozialer Infrastruktureinrichtungen für eine bedarfsgerechte, wohnortnahe Versorgung.

Der stadtweit dringend benötigte Wohnungsneubau und das Interesse der degewo als Eigentümerin an der Neubebauung ihrer Fläche war Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanes.

Der Planentwurf sieht überwiegend allgemeine Wohngebiete nach § 4 Baunutzungsverordnung einschließlich öffentlicher Erschließungsflächen, vor; daneben ergänzen wohnortnahe Gemeinbedarfsflächen mit ihren Zweckbestimmungen das neue Wohnquartier.

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus dem gemeinsam mit der Eigentümerin erarbeiteten städtebaulichen Konzept und den daraus entwickelten Bauungsabsichten sowie der Einpassung in den angrenzenden Großsiedlungsbereich ab. Damit wird die Umsetzung der angestrebten neuen Bauungsstrukturen im Sinne der Vielfalt in der Großsiedlung unterstützt.

Im Einzelnen wird auf die Planzeichnung Anlage 2 verwiesen.

2. Schwerpunkte der Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.01.2018 über die Möglichkeit informiert, nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme zu dem nach 13a ohne Umweltbericht durchgeführten Bauungsplanverfahren abzugeben.

Zusätzlich erfolgte die Information der betroffenen bezirklichen Fachämter, von denen nur ein Formulierungshinweis zur Begründung einging.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Stellungnahmen mit dem Abwägungsvorschlag sind dem Punkt 3 zu entnehmen. Daraus ableitbare Auswirkungen und Erkenntnisse für das Plangebiet sind in das weitere Bauungsplanverfahren einzustellen. Die Äußerungen führen im Wesentlichen zur Überprüfung hinsichtlich der/des

- Festsetzung förderfähiger Wohneinheiten;
- Bebauung auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche im WA 3;
- Regenwasserbewirtschaftung;
- Leitungsbestandes.

Festsetzung förderfähiger Wohneinheiten

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung kommt nicht zur Anwendung, weil das mit dem Bebauungsplan angestrebte Maß der Nutzung nicht über den Rahmen der nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung hinausgeht. Mit der Aufnahme einer textlichen Festsetzung zu förderfähigen Wohneinheiten soll mit dem Bebauungsplan ein Beitrag zum dringend benötigten Wohnraum für Bevölkerungsgruppen geleistet werden, die auf Grund ihrer Einkommenssituation Wohnraumversorgungsprobleme haben.

Bebauung auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche im WA 3

Die Gebäude der Modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) liegen im WA 3 gemäß dem Bebauungsplanentwurf teilweise nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber sie haben Bestandsschutz. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes lässt eine Wohnnutzung auch für andere Bedarfsgruppen zu. Da hier jedoch im Rahmen des Bebauungsplanes eine langfristige Zuordnung von sensibler Wohnnutzung in der Nähe einer Sportanlage vorgenommen wird, ist auf dieser Stufe die Konfliktbewältigung vorzunehmen.

Die bestehende Sportanlage soll gemäß Bestandsnutzung sowohl dem Schulsport als auch dem Freizeit- und Breitensport dienen und somit zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Infrastrukturflächen gemäß Landschaftsprogramm (LaPro) beitragen. Der derzeit durchgeführte Freizeitsportbetrieb mit der Hauptnutzung Fußball soll wegen des bestehenden hohen Bedarfs auch auf der Sportaußenanlage weiterhin stattfinden können.

Deshalb wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die räumliche Nähe zwischen sensiblen Nutzungen und der Sportanlage erfordert auf der Stufe des Bebauungsplanes eine Einschränkung in der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurde zur Vermeidung potenzieller Konflikte u.a. im WA 3 die nördliche und östliche Baugrenze zurückgesetzt.

Auch die nochmalige Prüfung der Lage der Baugrenze unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Neufassung der 18.BlmSchV führte zu keiner anderen Bewertung des Sachverhalts.

Regenwasserbewirtschaftung

Das Baulandpotenzial ist durch den Rückbau von mehrgeschossigem für die Großsiedlung typischem Wohnungsbau entstanden und mit einer auf den ehemaligen Geschosswohnungsbau ausgerichteten Erschließung einschließlich Wasserver- und -entsorgung ausgestattet. Der Bebauungsplan schafft auch in Bezug auf das Nutzungsmaß keine weitergehenden Möglichkeiten als es nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre.

Der Bebauungsplan geht mit seinen Festsetzungen zum Maß der Nutzung und in Übereinstimmung mit dem LAPro von einer **dezentralen Regenwasserbewirtschaftung** aus. Auch die auftretenden Bodenverhältnisse verhindern eine Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken nicht, da bei sachgerechter Fachplanung verschiedene technische Lösungen wie z. B. die Nutzung, Versickerung, Verdunstung und Speicherung zum Einsatz kommen können.

Sollte dennoch die Nutzung der vorhandenen Regenwasserkanäle notwendig werden und ergeben sich dafür Einleitbeschränkungen, so kann auch dafür auf technischen Lösungen zurückgegriffen werden.

Überdies beinhaltet der Bebauungsplan keine Baukörperfestsetzung, sondern gibt im Sinne der planerischen Zurückhaltung durch die großzügigen Bauflächen einen flexiblen Rahmen für die Bebauung vor. Auf eine **zeichnerische Festsetzung von Regenwasserbewirtschaftungsflächen** im Bebauungsplan kann deshalb **verzichtet** werden. Auf der Stufe der Planverwirklichung kann eine Fachplanung unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten (wie z.B. auch den Leitungs- und Baumbestand) und entsprechender Vorgaben erstellt werden.

Leitungsbestand

Die Leitungsbetreiber verweisen auf Leitungsbestand der auch die Grundstücke quert und nur teilweise grundbuchlich gesichert ist. Ein allgemeiner Hinweis in der Begründung zu querenden und grundbuchlich gesicherten Ver- und Entsorgungsleitungen ist enthalten. Eine darüber hinausgehende Sicherung im Bebauungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich.

Dem geforderten Leitungserhalt der überörtlichen Abwasserdruckrohrleitungen DN 800 steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Die großzügig überbaubaren Grundstücksflächen lassen ein Verschieben von Baukörpern bei der Vorhabenplanung zu. Ebenso setzt der Bebauungsplan ausreichend breite Straßenverkehrsflächen fest, die die Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen können.

In der Begründung werden die im Grundbuch gesicherten überörtlichen Abwasserdruckrohrleitungen DN 800 parallel zur Rudolf-Leonhard-Straße ergänzt und in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Gleichzeitig wurde auf nötige Umlegungen, Neuverlegung, Rückbauten von Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Diese Veränderungen stehen im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme, nicht mit dem Bebauungsplan.

Fazit:

Die Planungsinhalte werden auf der Grundlage der erfolgten Abwägung grundsätzlich beibehalten. Neben den benannten wesentlichen Änderungen werden Hinweise redaktioneller Art oder Klarstellungen in der weiteren Bearbeitung ergänzt.

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

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
1	Berliner Feuerwehr	Die Bestimmung des Löschwasserbedarfs des geplanten Wohngebietes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfsachverständigen für Brandschutz. Auf Grund der zu erwartenden Gebäudeklassen erfolgt für die geplanten Bauvorhaben die Beteiligung der Feuerwehr im Baugenehmigungsverfahren. Dafür werden die gesetzlichen Grundlagen und Anforderungen benannt. Es wird auf diverse Merkblätter und allgemeine Anforderungen für die Löschwasserversorgung auch während der Bauphase verwiesen. Nähere Auskünfte zur Löschwasserversorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).	<u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u> Diese Hinweise sind bei der Ausführungsplanung zu beachten.
2	BSR	2.1 Bauliche oder Grundstücksinteressen der BSR sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Hinsicht bestehen keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.	<u>Kenntnisnahme.</u>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		2.2 Darüber hinaus werden allgemeine Hinweise für die konkrete Bauplanung zu den Bereichen Müllabfuhr, wie Behälterstandplätze und Transportwege sowie für die Reinigung zur Gestaltung von Fahrbahnen und Gehwegen gegeben.	<p><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></p> <p>Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist, entsprechend der textlichen Festsetzung, nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Querschnitte der Straßenverkehrsflächen lassen eine Umsetzung der geforderten Gestaltungen jedoch zu. Die Hinweise sind bei der Ausführungsplanung zu beachten.</p>
3	BVG	Keine Belange berührt.	
4	BWB	4.1 Im südlichen Geltungsbereich liegen zwei Abwasserdruckrohrleitungen DN 800. Die Leitungen sind in Betrieb und müssen erhalten bleiben.	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></p> <p>Dem geforderten Leitungserhalt steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Die großzügig überbaubaren Grundstücksflächen lassen ein Verschieben von Baukörpern bei der Vorhabenplanung zu. Ebenso setzt der Bebauungsplan ausreichend breite Straßenverkehrsflächen fest, die die Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen können.</p> <p>Der allgemeine Hinweis in der Begründung zu querenden Ver- und Entsorgungsleitungen wird um die im Grundbuch gesicherten überörtlichen Abwasserdruckrohrleitungen ergänzt und in der Planzeichnung wird die Leitung nachrichtlich dargestellt.</p>
		4.2 Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Eine innere Erschließung kann entsprechend	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></p> <p>In der Begründung ist ein allgemeiner Hinweis enthalten.</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p>	
		<p>4.3 Die vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanäle der BWB stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.</p>	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> In der Begründung ist ein allgemeiner Hinweis enthalten.</p>
		<p>4.4 In den privaten Flächen des Geltungsbereichs befinden sich Regen- und Schmutzwasseranlagen, bei denen es sich um Fremdleitungen handelt, sowie Regenwasseranlagen, bei denen es sich um private Grundleitungen im Besitz des Grundstückseigentümers handelt.</p>	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> In der Begründung ist ein allgemeiner Hinweis zu querenden Leitungen enthalten.</p>
		<p>4.5 Bei Bauvorhaben soll Regenwasser vorzugsweise vor Ort bewirtschaftet werden. Dafür kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. die Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsmulden oder –rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet</p>	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Der Bebauungsplan geht in Übereinstimmung mit dem LAPro ebenfalls von einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung aus. Sollte die Nutzung der vorhandenen Regenwasserkanäle notwendig werden und ergeben sich dafür Einleitbeschränkungen, so kann auf die aufgezeigten technischen Lösungen der</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Zur Information wurde das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin beigelegt.</p>	<p>dezentralen Regenwasserbewirtschaftung zurückgegriffen werden.</p> <p>Das beigelegte Hinweisblatt zur Begrenzung der Regenwasserableitung bezieht sich auf ein Vorhaben. Der Bebauungsplan stellt jedoch keine vorhabenbezogene Planung sondern eine Angebotsplanung dar. Es obliegt somit der Vorhabenplanung die entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen und darauf zu reagieren.</p>
		<p>4.6 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür wird eine Fachplanung empfohlen.</p>	<p><u>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Prinzipiell geht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zum Maß der Nutzung von einer dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken aus. Auch die auftretenden Bodenverhältnisse verhindern eine Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken nicht, da bei sachgerechter Fachplanung verschiedene technische Lösungen zum Einsatz kommen können. Es bestehen neben der Versickerung verschiedene Elemente der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung beispielsweise Nutzung, Verdunstung und Speicherung.</p> <p>Die Grundstücke sind nach geltendem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB bebaubar. Darüber hinaus ist das Baulandpotenzial durch den Rückbau von mehrgeschossigem für die Großsiedlung typischem Wohnungsbau entstanden und mit einer auf die ehemalige Wohnnutzung</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>ausgerichteten Erschließung einschließlich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen ausgestattet. Der Bebauungsplan schafft auch in Bezug auf das Nutzungsmaß keine weitergehenden Möglichkeiten als es nach § 34 BauGB bereits zulässig ist.</p> <p>Überdies nimmt der Bebauungsplan keine Baukörperfestsetzung vor, sondern sieht im Sinne der planerischen Zurückhaltung durch die großzügigen Bauflächen eine flexible Bebauung vor. Auf eine Verortung der Regenwasserbewirtschaftungsflächen im Bebauungsplan kann deshalb verzichtet werden. Auf der Stufe der Planverwirklichung kann eine Fachplanung unter Berücksichtigung aller Gegebenheiten (wie z.B. auch auf den Leitungs- und Baumbestand) und entsprechender Vorgaben erstellt werden.</p>
		<p>4.7 Im Zuge der Neubebauung gibt es intensive Abstimmungen zwischen der degewo und den BWB. Daraus ergeben sich vielfältige Hinweise (Umlegung, Überfahung, Sicherung von Leitungsbestand) für die Umsetzung. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Sollten aufgrund der Bebauungshöhe Folgemaßnahmen am Rohrnetz</p>	<p><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u></p> <p>Diese Veränderungen stehen im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme auf dem WA 1 und WA 2 und sind bei der Vorhabenplanung zu berücksichtigen.</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>erforderlich werden, gehen diese zu Lasten des Veranlassers. Nach abschließender Ermittlung eines Gesamtbauumfanges wird eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und den BWB erforderlich.</p>	
		<p>4.8 Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen ggf. BWB-Anlagen betrieblich erneuert bzw. instand gesetzt werden. Die Mittel für den Neubau von Straßenentwässerungsanlagen sind vom Straßenbaulasträger bereitzustellen. Grundlage für die Veranlassung bilden Straßenausbaupläne.</p>	<p><u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u> Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen wird mit dem Bebauungsplan nicht vorgenommen.</p>
5	Bundesnetz-agentur	<p>Im angefragten Gebiet wurden zwei Richtfunkbetreiber ermittelt. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.</p>	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Die geplante Geschosshöhe liegt im Rahmen der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung. Richtfunkbetreiber müssen die bestehenden Gebäudehöhen beachtet haben, so dass Störungen des Richtfunkbetriebs nicht zu erwarten sind.</p>
6	Gemein-same Landes-planung	<p>Ziele der Raumordnung stehen dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Auf die vorliegende Stellungnahme wird verwiesen.</p>	

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
7	Handwerkskammer	Keine Äußerung.	
8	IHK	Keine Einwendungen.	
9	ITDZ	Keine Belange berührt.	
10	LAGetSi, IA	Keine Äußerung.	
11	LAF, II A 2112	<p>11.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die Modulare Unterkunft für Flüchtlinge (MUF), die seit dem 14.07.2017 als Gemeinschaftsunterkunft mit einer Kapazität von 450 Plätzen in Betrieb ist. Die Gebäude der MUF liegen im WA 3. Gemäß dem Bebauungsplanentwurf liegen die Gebäude der MUF teilweise nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Baugrenze und die überbaubare Grundstücksfläche sollte an die bestehende Bebauung angepasst werden.</p>	<p><u>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die MUF haben Bestandsschutz. Da im Rahmen des Bebauungsplanes eine langfristige Zuordnung von sensibler Wohnnutzung in der Nähe einer Sportanlage vorgenommen wird, ist auf dieser Stufe die Konfliktbewältigung vorzunehmen.</p> <p>Die bestehende Sportanlage soll sowohl dem Schulsport als auch dem Freizeit- und Breitensport dienen und somit zur Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Infrastrukturf lächen gemäß Landschaftsprogramm beitragen. Der derzeit durchgeführte Freizeitsportbetrieb mit der Hauptnutzung Fußball soll wegen des bestehenden hohen Bedarfs auch auf der Sportaußenanlage weiterhin stattfinden können. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die räumliche Nähe erfordert auf der Stufe des Bebauungsplanes eine Einschränkung in der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen für die sensiblen Nachbarnutzungen. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurde zur Vermeidung potenzieller Konflikte u.a. die nördliche und östliche Baugrenze im WA 3 zurückgesetzt.</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>Auch die nochmalige Prüfung der Lage der Baugrenze unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Neufassung der 18.BImSchV führte zu keiner anderen Bewertung des Sachverhalts.</p>
12	NBB im Auftrag der GASAG	<p>11.2 Anders als auf Seite 27 der Begründung dargestellt, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass langfristig im WA 3 eine Neubebauung und somit eine andere Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück erforderliche wäre, da die Gebäude eine Herstellergarantie von 80 Jahren haben. Es handelt sich bei der MUF um qualitativ hochwertige Gebäude, die aus vorfabrizierten Beton-Modulen errichtet werden. Langfristig ist die Nutzung der Gebäude auch für andere Bedarfsgruppen möglich.</p>	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></p> <p>Auf Seite 27 der Begründung wird ausgeführt, dass die Gebäude der MUF Bestandsschutz besitzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die geplanten Nutzungsmaße lassen bei einer Neubebauung mindestens die bestehende Baumasse wieder zu, jedoch würde eine andere Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück erforderlich werden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes lässt eine Wohnnutzung auch für andere Bedarfsgruppen zu.</p>
13	Vattenfall Wärme und Stromnetz	<p>13.1 Im Plangebiet befinden sich Fernwärmeanlagen. Es liegt im Sammelkanal parallel zur Karl-Holtz-Straße eine Hauptversorgungsstrasse der Nennweite 2 x DN 500. Eine</p>	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u></p> <p>Der Sammelkanal und die Hauptversorgungsstrasse liegen gemäß dem beigefügten Übersichtsplan innerhalb des bestehenden und im Bebauungsplan</p>

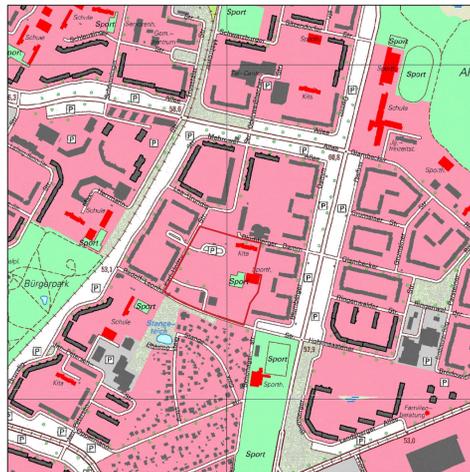
Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Hauptversorgungstrasse der Nennweite 2 x DN 800 liegt in der Rudolf-Leonhard-Straße an der Grenze des südlichen Plangebietes.</p>	<p>gesicherten öffentlichen Straßenraumes.</p>
		<p>13.2 Eine Fernwärmetrasse 2 x DN 150, 2 x DN 100 quert das nördliche Plangebiet, und erschließt die Kita Blumberger Damm 227/229. Diese Fernwärmetrasse ist grundbuchlich gesichert. Für die Errichtung der geplanten Bebauung ist eine Umlegung der Fernwärmetrasse erforderlich. Bei den Baumaßnahmen muss die Fernwärmeversorgung der angeschlossenen Abnehmer jederzeit gewährleistet werden.</p>	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Ein entsprechender Hinweis zu querenden Leitungen zur Versorgung angrenzender Grundstücke ist in der Begründung bereits enthalten. Der Bebauungsplan setzt im Sinne der planerischen Zurückhaltung großzügig überbaubare Grundstücksflächen fest, die eine Reaktion auf derartige Bedingungen zulassen. Zusätzlich handelt es sich um eine grundbuchlich gesicherte Fernwärmetrasse. Sollte mit der Neubebauung eine Umlegung nötig werden, so ist dies im Zuge der Neubebauung zu klären.</p>
		<p>13.3 Die Richtlinien zum Schutz der Fernwärmeanlagen und von Anlagen zur öffentlichen Beleuchtung wurden beigefügt.</p>	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Ein entsprechend allgemeiner Hinweis ist in der Begründung enthalten. Die Richtlinien sind bei der Neubebauung zu berücksichtigen.</p>
		<p>13.4 Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen. Für die Neubebauung ist die Verlagerung der Netzstation N 45666 in ein neu geplantes Wohngebäude beabsichtigt. Weiterhin sind diverse 10 und 1-kV-Kabel umzulegen bzw. zurückzubauen sowie neu zu verlegen.</p>	<p><u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Ein entsprechender Hinweis zu querenden Leitungen zur Versorgung angrenzender Grundstücke und auf die verbliebenen Leitungsführungen, Netzstationen u. dgl. nach dem Rückbau ist in der Begründung bereits enthalten. Die Hinweise zum Um-, Rück oder Neubau von Anlagen und Leitungen beruhen auf den</p>

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			Abstimmungen zur Neubebauung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
		13.5 Hinweise für Leitungsabfragen bei geplanten Bauvorhaben sind beigegefügt.	<u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u> Dieser Hinweis ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
14	Verkehrslenkung	Keine Äußerung.	
15	Sen Fin; ID 13	15.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem Grundstück Rudolf-Leonhard-Straße 15 befindet sich eine MUF. Die errichteten Gebäude befinden sich zum Teil außerhalb der im B-Plan vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche für das WA 3. Von der BIM wird angeregt, erforderlichenfalls, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche um die genehmigten Bestandsgebäude zu erweitern.	<u>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</u> Die Abwägung ist ausführlich unter 11.1 dargestellt.
		15.2 Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg 2009 (LEP B-B) wird auf Grund eines laufenden Gerichtsverfahrens neu erarbeitet. Dies sollte in der Begründung unter dem entsprechenden Punkt beachtet und korrigiert werden.	<u>Diesem Belang wird gefolgt.</u> Die Begründung enthält keine diesbezüglich zu konkretisierende Aussage.
16	SenBildJug Fam, ID	Die Planungen werden begrüßt.	

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
17	SenWiEnBe, IV A 11	Keine Äußerung.	
18	SenKult Europa, VA	Keine Äußerung.	
19	SenStadt Wohn, I B	Der Bebauungsplan weicht von den Darstellungen des FNP (Wohnbaufläche W 2 sowie Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil und Lagesymbol Schule) ab. Der FNP soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Es wird auf die dazu nötigen Verfahrensweise (u.a. Senatsbeschluss) hingewiesen. Entgegen der Begründung auf Seite 19 soll „nur“ die südliche Fläche der Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil als Wohnbaufläche W 2 dargestellt und das Schulsymbol entfernt werden.	<u>Diesem Belang wird gefolgt.</u> Die Begründung ist in diesem Punkt zu aktualisieren.
20	SenUVK, III B 1	Keine Äußerung.	
21	Wohnungs- bauleitstelle	21.1 Die Anwendung des Berliner Modells ist nicht gegeben, da mit dem Bebauungsplan das angestrebte Maß der Nutzung nach Angaben des Plangebers im Verhältnis zur zulässigen Bebauung nach § 34 BauGB nicht erhöht wird und damit in dieser Hinsicht keine kooperative Ausgangssituation besteht.	<u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Dementsprechende Aussagen sind in der Begründung enthalten und werden präzisiert.
		21.1. Wie aus der Begründung hervorgeht, wird die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft einen Anteil	<u>Diesem Belang wird gefolgt.</u> Der Anteil förderfähiger Wohneinheiten wird im

Lfd.Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		der Wohnungen als förderfähige Einheiten errichten. Gemäß Rundschreiben sollen förderfähige Wohneinheiten auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Entsprechende Musterfestsetzungen sind im Rundschreiben aufgeführt. Diese Flächen sollen auch in der Planzeichnung verortet werden.	Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzt. Die Verortung des förderfähigen Wohnanteils erfolgt über die textliche Festsetzung für das WA 1, WA 2 und WA 3.
22	SenUVK, IV B	Keine Bedenken.	
23	SenUVK, II D 25	Keine Äußerung.	
24	Sen UVK, IC	Die in der Berücksichtigung der 18. BlmSchV begründete Veränderung der Baugrenzen ist gegenüber ersten Entwürfen sachgerecht. Die 2017 eingeweihte MUF stellt jedoch die Vollziehbarkeit des B-Planes langfristig infrage.	<u>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt.</u> Begründung siehe Punkt 11.1.
25	Sen UVK, V F1/1	Es erfolgte der Hinweis zum Umbau des Knotens an der Landsberger Allee/Märkische Allee, der frühestens für 2021 vorgesehen ist.	<u>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</u>
26	LDA	Keine Belange berührt.	

Übersichtskarte



Karte von Berlin 1 : 10.000

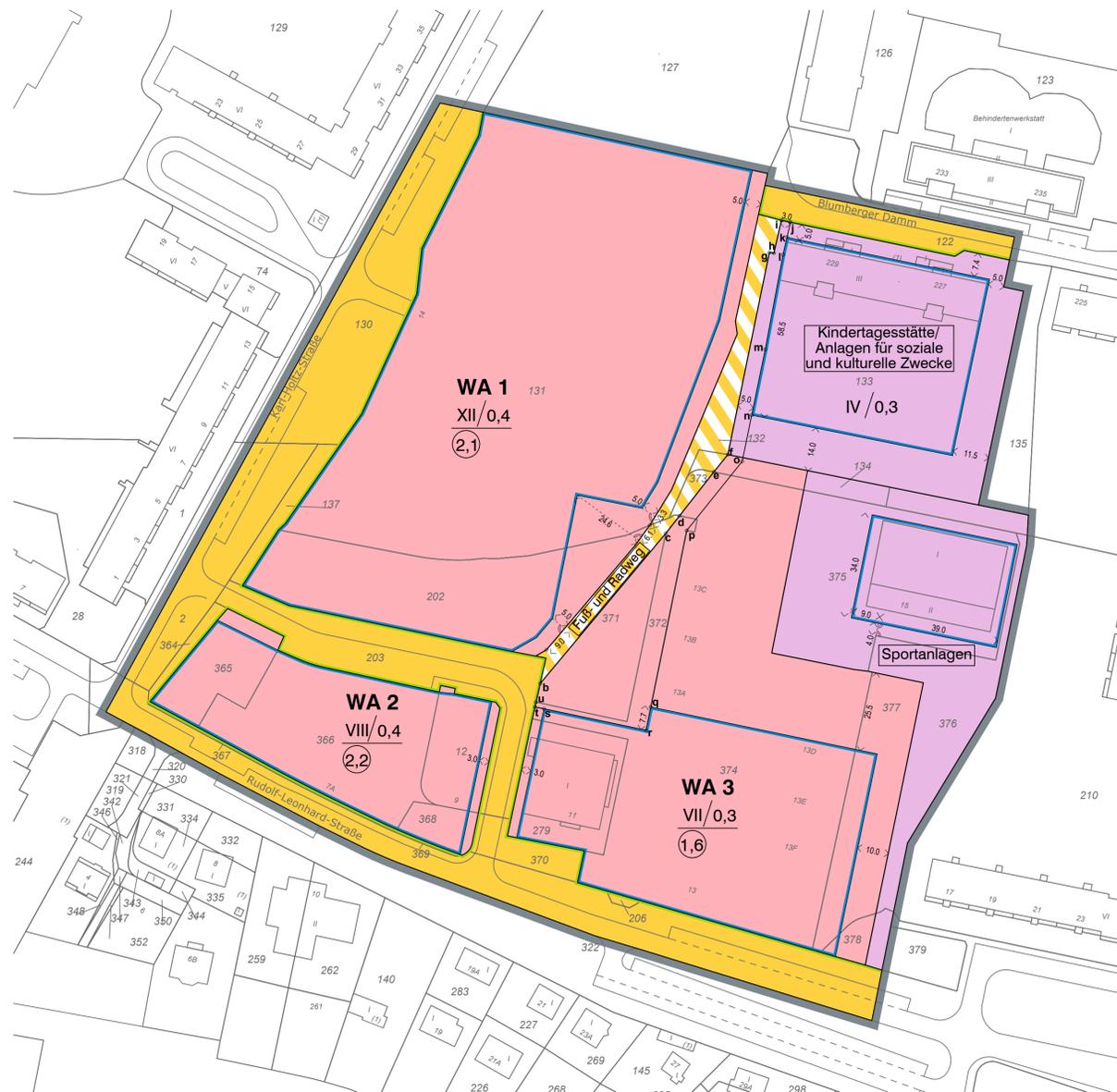
Textliche Festsetzungen

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur in Form von Kiosken, Backshops und ähnlichen Kleinflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.
3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte/Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke“ sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche b-c-d-e-f-g-h-i-j-k-l-m-n-o-p-q-r-s-t-u-b Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.
4. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern.
5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis: Bei Anwendung der Textfestsetzung Nr. 4 wird die Verwendung der in der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Entwurf
noch nicht rechtsverbindlich

Stand: 24.11.2017
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Bebauungsplan 10-77
für das Gelände zwischen Blumberger Damm und dessen westlicher Verlängerung, der östlichen Grenze der Grundstücke Blumberger Damm 227/229 und Rudolf-Leonhard-Straße 15, der Rudolf-Leonhard-Straße und der Karl-Holtz-Straße im im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Zeichenerklärung

Table with 4 columns: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen. It lists various planning symbols and their corresponding legal references, such as 'WA 1' for residential zones and 'IV / 0,3' for social facilities.

Die vorhandene Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzchen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und die Flächennutzungsverordnung (FlanVO) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

Fachbereichsleiter Vermessung, Bezirksbürgermeister und Leiterin der Abteilung, Fachbereichsleiterin Stadtplanung
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

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

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.

10-77

Maßstab 1 : 1.000 i.O. 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

Planunterlagen: Karte von Berlin 1 : 1.000
Stand: August 2017

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis