

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 21.01.2021

1. Gegenstand der Vorlage:
1. Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und
 2. Zustimmung zur formellen Planreife gemäß § 33 BauGB zum Grundstück Allee der Kosmonauten 32c im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXI-40bb für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstücks Allee der Kosmonauten 32B, 32C im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1162/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

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

Anlagen

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 1162/V**

A. Gegenstand der Vorlage:

1. Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und
2. Zustimmung zur formellen Planreife gemäß § 33 BauGB zum Grundstück Allee der Kosmonauten 32c im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens XXI-40bb für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstücks Allee der Kosmonauten 32B, 32C im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichterstatlerin:

Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt:

1. der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zuzustimmen (Anlage 1).
2. der formellen Planreife gemäß § 33 BauGB zuzustimmen (Anlage 2).
3. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Vorbereitung der Festsetzung 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 Anlagen

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 4a Abs. 3 BauGB,
§ 33 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 Abteilung Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

D. Begründung:

Auswertung und Inhalt der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

1. Inhalt der erneuten Beteiligung

Mit BA-Beschluss Nr. 1022/V vom 04.08.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und die erste erneute Betroffenenbeteiligung abgeschlossen. Am 23.06.2020 hat der Bauherr einen Antrag auf Teilbaugenehmigung gestellt. Da Gegenstand des Bauantrages vom 23.06.2020 die Errichtung des „Haus B“ im Plangebiet des XXI-40bb war, war eine Prüfung der Senatsverwaltung entsprechend AGBauGB erforderlich. Im Rahmen der Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung zum Erreichen der Planreife des Bebauungsplanes XXI-40bb wurden Korrekturmaßnahmen an den Festsetzungen notwendig. Die getroffenen Änderungen hatten eine Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a (3) BauGB zur Folge. Von den Änderungen sind nicht die Grundzüge der Planung berührt worden. Bis auf den Eigentümer bzw. die Vorhabenträgerin (VT) waren keine weiteren Akteure von den Änderungen betroffen. Die VT wurde über sämtliche Änderungen in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

Die Auswertung der gegebenen Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung erforderte die Erarbeitung eines Deckblattes sowie eine erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung), die im Zeitraum vom 20.10.2020 bis zum 03.11.2020 durchgeführt wurde, und betraf folgende Änderungen:

A. Folgende Änderungen betreffen in Vorbereitung der Planreife das Bauvorhaben Haus B direkt:

Nr. 1: Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 4

Bisher beinhaltete die Textliche Festsetzung 4 bezüglich der Begrenzung des Einzelhandelsbetriebes folgende Formulierung:

„Im Mischgebiet MI 2 kann ein Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Geschossfläche von 2.200 qm ausnahmsweise zugelassen werden.“

Die Streichung dieser textlichen Festsetzung ist erforderlich, da die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sich nach § 11 (3) BauNVO lediglich in einem Sonder- oder Gewerbegebiet ergibt. Die Entscheidung im Einzelfall bei Vorliegen einer atypischen Fallgestaltung obliegt der Baugenehmigungsbehörde. Zudem können von der Feinsteuerungsmöglichkeit gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur bestimmte Arten von baulichen Anlagen erfasst werden. Hierbei muss es sich um bestimmte Unterarten bzw. Typen von Nutzungsarten handeln. Sofern die Zulässigkeit von Anlagen nach ihrer Größe, etwa nach der Verkaufsfläche von Handelsbetrieben, unterschiedlich geregelt werden soll, so wird die Festsetzung hierdurch zwar in besonderem Maße bestimmt und berechenbar. Dem § 1 Abs. 9 BauNVO entspricht eine solche Planung aber nur, sofern gerade durch solche Angaben bestimmte Arten von baulichen oder sonstigen Anlagen zutreffend gekennzeichnet werden. Eine derartige Beschreibung eines bestimmten Anlagentyps anhand der Größe der Geschossfläche ist hier nicht erkennbar. Daher muss hier auf diese Festsetzung verzichtet

werden. Der Standortwechsel des Einzelhändlers wird über einen Nachtrag zum abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag koordiniert werden.

Die Genehmigung eines großflächigen Einzelhandels in dem MI2 kann ausschließlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Voraussetzung ist der Ausschluss von negativen Auswirkungen des Einzelhandelsbetriebes auf zentrale Versorgungsbereiche gem. § 11 (3) BauNVO. Die gutachterliche Verträglichkeitsprüfung¹ sowie die Vorprüfung des Einzelfalls² aus dem Jahr 2018 schließen negative Auswirkungen gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen aus.

Nr. 2: Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 5

Bisher beinhaltet die Textliche Festsetzung 4 bezüglich der Begrenzung des Einzelhandelsbetriebes folgende Formulierung:

„Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzte Nutzung „Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment“ ist erst zulässig, wenn der bestehende Einzelhandelsbetrieb des Grundstücks Marzahner Chaussee 189 gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz schriftlich erklärt, dass die bestehende Einzelhandelsnutzung eingestellt ist.“

Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist die bedingte textliche Festsetzung Nr. 5 ebenfalls als ungültig zu betrachten. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird mit wesensgleichem Wortlaut sinngemäß in den städtebaulichen Vertrag übernommen, um die zeitliche Koordinierung des Standortwechsels des Betriebes vorzugeben. Damit wird die zeitgleiche gewerbliche Nutzung beider Standorte ausgeschlossen.

Nr. 3: Durch die Streichung der TF Nr. 4 und Nr. 5 wird die Nummerierung der nachfolgenden textlichen Festsetzungen angepasst

B. In Folge der Rechtsprüfung nach § 6 (2) AGBauGB sollen folgende weitere Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen werden:

Nr. 1: Änderung der Planzeichnung bezüglich der Bauweise

Die Bauweise im allgemeinem Wohngebiet WA 2 wird nunmehr nicht als „geschlossen“ ausgewiesen.

Ziel der geschlossenen Bauweise ist im Regelfall, einen durchgehenden Baukörper entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zu schaffen, ohne die seitlichen Grenzabstände von Grundstücksgrenzen beachten zu müssen. Die Baufenster berühren die Grundstücksgrenzen nicht, so dass die Grundstücksgrenzabstände zu allen Seiten mindestens 3 m betragen. Somit kann hier nicht von einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO ausgegangen werden, obwohl die Hausgruppen hier länger als 50 m sind. Der Vorhabenträgerin wurde zu diesem Zeitpunkt zunächst mitgeteilt, dass die Bauweise im Bebauungsplan unbestimmt gemäß § 22 (1) BauNVO bleiben wird, da die Baugrenzen und Angaben zu Geschoss- und Grundflächen und Geschossigkeit die städtebauliche Idee dieses Quartieres ausreichend transportieren.

¹ Dr. Lademann & Partner (2018): Die Allee der Kosmonauten 32b in Berlin als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter

² Stefan Wallmann (2018): Erweiterung der Verkaufsfläche Allee der Kosmonauten – Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG

Nr. 2: Änderung der Planzeichnung bezüglich der Kennzeichnung der Fläche für Entwässerung im WA 2

Die Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 innerhalb des WA 2 wird in der Bebauungsplanzeichnung nicht länger dem Nutzungszweck „Fläche für Entwässerung“ zugeordnet.

Da eine Fläche für die Ableitung von Abwasser als solche gekennzeichnet werden muss und nicht innerhalb einer Wohnbaufläche als Teil einer solchen ausgewiesen werden darf (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), wird diese Bezeichnung entfallen. Andernfalls wäre die Fläche für Entwässerung von der Wohnfläche zu trennen und abzuziehen. Dies hätte Auswirkung auf die GRZ/GFZ, da die Baugebietsfläche geringer als vorgesehen ausfallen würde. Um diese Fläche weiterhin zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bei bestehender Überlagerung mit dem Baugebiet nutzen zu können, werden in der textlichen Festsetzung Nr. 23 (ehem. Nr. 25) bauliche Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser als Ausnahme gem. § 14 (2) BauNVO für zulässig erklärt.

Zur weiteren Verwendbarkeit der Fläche zur Entwässerung von Regenwasser wird eine textliche Festsetzung (vgl. 2.) wie folgt formuliert:

„Im Wohngebiet WA 2 ist die Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 für Niederschlagsentwässerung freizuhalten. Bauliche Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser (gem. § 14 (2) BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“

Nr. 3: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 15

Bisher beinhaltete die textliche Festsetzung bezüglich des Schutzes vor schädlichen Immissionen folgende Formulierung:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zu den Linien

– A1A2A3A4A5

– B2B3B4B5B6B7

– D2D3D4D5

– E2E3E4E5E6E7E8E9E10

orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

– 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,

– 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV).

Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.“

Da im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind und darüber hinaus im Mischgebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein und im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind und diese hier unter Berücksichtigung der Planungsziele nicht ausgeschlossen werden sollen, erfolgt eine Anpassung dieser Festsetzung. Hier werden Ergänzungen bezüglich der schutzbedürftigen Räume eingefügt.

Ebenso muss das Zitat der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV) korrigiert werden.

Somit lautet die textliche Festsetzung Nr. 15 wie folgt:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zu den Linien

– A1A2A3A4A5

– B2B3B4B5B6B7

– D2D3D4D5

– E2E3E4E5E6E7E8E9E10

orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von

*– 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, **in Bettenräumen in Krankenhäusern, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,***

–35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,

– 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.

Die Bestimmung der erf. R'w,res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.“

Nr. 4: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 17

Bisher beinhaltete die Textliche Festsetzung bezüglich der Bepflanzung folgende Formulierung:

„In den Baugebieten ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Laubbäume zu verwenden. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Bestandsbäume sind anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen.“

Diese Festsetzung wird angepasst, um die Nutzungspflicht der Pflanzliste auszuschließen und den Widerspruch zum Hinweistext aufzulösen. Die Pflanzliste besitzt gemäß Hinweis lediglich einen empfehlenden Charakter.

Die textliche Festsetzung Nr. 17 lautet damit nunmehr wie folgt:

„In den Baugebieten ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Bestandsbäume sind anrechenbar, sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen.“

Nr. 5: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 18

Bisher beinhaltete die Textliche Festsetzung bezüglich der Bepflanzung folgende Formulierung:

„Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzdichte darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Die Baumschulqualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Sträucher zu verwenden. Zusätzlich sind in die Fläche zum Anpflanzen drei standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm der Pflanzliste Laubbäume einzubringen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Bestimmtheit muss der Satz *„Die Baumschulqualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen.“* gestrichen werden.

Ebenso wird der Satz *„Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Sträucher zu verwenden.“* gestrichen, um die Verwendung der Pflanzliste optional zu halten. Diese fungiert als Orientierungshilfe und nicht als obligatorische Anleitung.

Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 18 wie folgt neu gefasst:

„Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzdichte darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Zusätzlich sind in die Fläche zum Anpflanzen drei standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm einzubringen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

Nr. 6: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 20

Bisher beinhaltete die Textliche Festsetzung bezüglich der Bepflanzung folgende Formulierung:

„In den Baugebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen (1 Strauch / m²). Die Strauchpflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumschul-Qualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. die Sträucher sind in einer in zusammenhängenden Flächengrößen von mindestens 10 m² zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Laubbäume zu verwenden.“

Bei der TF Nr. 20 wird der Widerspruch zwischen einer zwangsläufigen und einer freiwilligen Verwendung der Pflanzliste aufgelöst, indem der Satz *„Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Laubbäume zu verwenden.“* entfernt wird. Darüber hinaus ist der Klammerzusatz *„1 Strauch/m²“* zu streichen, da hier ein anderer Bezug besteht.

Die textliche Festsetzung Nr. 20 lautet wie folgt:

„In den Baugebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in einer zusammenhängenden Flächengrößen von mindestens 10 m² zu pflanzen.“

Nr. 7: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 22

Bislang lautete die textliche Festsetzung Nr. 22 bezüglich der Bepflanzung an Stellplätzen wie folgt:

„Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“

Diese Festsetzung wird um die Herstellung von Baumscheiben ergänzt, da in ihnen eine schützende Funktion für die Bäume besteht.

Die Festsetzung Nr. 22 lautet nun entsprechend:

„Ebenerdige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.“

Nr. 8: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 24

Bisher lautete die textliche Festsetzung Nr. 24 bezüglich des Leitungsrechts im MI 2 wie folgt:

„Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B1B9B6B5B11B10B1 ist im Kellergeschoss mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Da der Terminus „Kellergeschoss“ planungsrechtlich unbestimmt ist, ist er ungeeignet. Er wird im Sinne der Rechtssicherheit ersetzt durch die Bezeichnung „unterhalb der Geländeoberfläche“ gemäß § 9 (3) BauGB.

Die textliche Festsetzung Nr. 24 lautet daher nun wie folgt:

„Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B1B9B6B5B11B10B1 ist unterhalb der Geländeoberfläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“

Nr. 9: Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 25

Bisher lautete die textliche Festsetzung Nr. 25 bezüglich der Niederschlagswasserversickerung im WA 2 wie folgt:

„Im Wohngebiet WA 2 ist die Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bestimmt. Bauliche Anlagen, die mit der Zweckbestimmung dieser Fläche im Einklang stehen, können zugelassen werden. Zur Gewährleistung der Niederschlagsentwässerung können auch alternative gleichwertige Maßnahmen an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umgesetzt werden.“

Eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB kann nicht mit einem Baugebiet überlagert werden. Die Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(selbständige Festsetzung) wäre entsprechend festzusetzen und zu kennzeichnen. Dies hätte Auswirkung auf die GRZ, da sich die Größe des Baugebiets mit der planungsrechtlichen Absonderung der Versickerungsfläche vom Baugebiet ändern würde. Um dies zu vermeiden, wird die oben genannte Fläche im WA 2 gemäß § 14 (2) BauNVO gesichert. Hier können bauliche Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, die der Ableitung von Abwasser dienen. Die neugefasste textliche Festsetzung zu o.g. Fläche für die Niederschlagsentwässerung wird in (2.) der Auswertung dargestellt.

2. Auswertung der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die vorgenommenen Anpassungen, Streichungen und Ergänzungen an den Textlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung sind Bestandteil der erneuten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit. Bei den Änderungen handelt es sich um Änderungen, die nicht das im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachte planerische Wollen in ihrem grundsätzlichen Kern betreffen. Die angestrebte städtebauliche Ordnung wird nicht in beachtlicher Weise beeinträchtigt. Damit betreffen die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung. Die Planzeichnung wird dementsprechend geändert.

Die GrundstückseigentümerInnen Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH ist von den Änderungen betroffen. Ihnen ist mit Schreiben vom 19.10.2020 die Möglichkeit gegeben worden, sich im Rahmen dieser erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung) im Zeitraum vom 20.10.2020 bis spätestens zum 03.11.2020 zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans zu äußern. Diese waren in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen.

Die von den Änderungen betroffene Eigentümerin trug ihre Belange zu den aufgeführten Änderungen vor. Der einzige Einwand seitens der Vorhabenträgerin besteht bezüglich der Änderung B. Nr. 1, der festgesetzten Bauweise.

Die Vorhabenträgerin gab zu bedenken, dass mit der fehlenden Ausweisung der geschlossenen Bauweise die Grenzabstände auf den gegenwärtigen als auch zukünftigen Grundstücken zu berücksichtigen wären. Das Vorhaben wäre nur mit einer geschlossenen Bauweise oder bereits vereinigten Grundstücken genehmigungsfähig, da es sich gegenwärtig auf zwei Grundstücken befindet. Ebenso befürchtet die Vorhabenträgerin ein Verhindern der späteren, beabsichtigten Realteilung der Gebäude, da auf den neuen Grundstücken ebenfalls der seitliche Grenzabstand zu beachten sein könnte.

Im Ergebnis der nochmaligen Prüfung wird die festzusetzende Bauweise als eine abweichende Bauweise ausgewiesen im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes.

Hinzugefügt wird die Textliche Festsetzung bezüglich der Bauweise:

„Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.“

Durch das Hinzufügen der TF zur Bauweise wird die Nummerierung der nachfolgenden Textlichen Festsetzungen angepasst.

Die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird im Bebauungsplan als eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit entsprechender Textlicher Festsetzung festgesetzt, da hier die Baukörper mit seitlichem Grenzabstand zu den Verkehrsflächen

errichtet, jedoch abweichend von § 22 (2) BauNVO länger als 50 m sein werden. So können Baukörper ungeachtet der Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstände errichtet werden. Die städtebauliche Idee dieses Quartieres bleibt somit erhalten und eventuelle Komplikationen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Realteilung werden vermieden.

Die Änderungen und Streichungen der textlichen Festsetzungen sowie die geänderte Planzeichnung in dem allgemeinen Wohngebiet WA2 und die Ergänzung durch die Textliche Festsetzung Nr. 5 erfolgt auf dem Deckblatt vom 27.11.2020 zum Bebauungsplan XXI-40bb.

Ebenfalls erfolgt nach nochmaliger Prüfung eine redaktionelle Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 25:

Die Textliche Festsetzung zur Niederschlagsentwässerung lautet nun wie folgt:

„Im Wohngebiet WA 2 ist die Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 für Niederschlagsentwässerung freizuhalten. Bauliche Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser (gem. § 14 (2) BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.“

Um das Baugebiet in seiner Gänze beizubehalten, wird die oben genannte Fläche im WA 2 gemäß § 14 (2) BauNVO gesichert. Hier können bauliche Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden, die der Ableitung von Abwasser dienen. Mit der neuen Formulierung des zweiten Satzes soll die Rechtssicherheit der Festsetzung gewährleistet werden.

3. Fazit:

Auf dem Entwurf des Bebauungsplanes XXI-40bb vom 28.01.2019 mit Deckblatt vom 27.11.2020 wurden die Änderungen der Textlichen Festsetzungen sowie der eingetragenen Bauweise und der Fläche für Versickerung in dem allgemeinen Wohngebiet WA2 und die Ergänzung durch die hinzugefügte Textliche Festsetzung Nr. 5 sowie die redaktionellen Anpassungen vorgenommen.

Die Formulierung der textlichen Festsetzung zur Bauweise wurde nach nochmaliger Prüfung gegenüber der betroffenen Eigentümerin klargestellt.

Nach erfolgter erneuter Änderung und Anpassung der Festsetzungen ist keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich, da die Änderungen ausschließlich die Projektträgerin betreffen. Es sind keine Grundzüge der Planung berührt. Das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild wurde nicht geändert, der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Die Änderungen, Ergänzungen und redaktionelle Anpassungen dienen der Rechtssicherheit der Festsetzungen.

Damit kann der Bebauungsplan entsprechend § 9 BauGB festgesetzt werden.

D. Begründung:

Erreichen der formellen und materiellen Planreife nach § 33 BauGB im Bebauungsplanverfahren XXI-40bb

Entsprechend dem derzeitigen Verfahrensstand ist davon auszugehen, dass keine Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen für die Vorhabengrundstücke zu erwarten sind, die die Planungsziele und planungsrechtlichen Festsetzungen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XXI-40bb erschweren oder unmöglich machen würden.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde durch den Antragssteller die Festsetzungen des Bebauungsplanes für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt. Es wurde außerdem nachgewiesen, dass die Erschließung gesichert ist.

Mit der formellen und materiellen Planreife nach § 33 BauGB sind die Genehmigungsvoraussetzungen für das geplante Bauvorhaben geschaffen.

Bebauungsplan XXI-40bb

vorläufige Abzeichnung
Stand: 27.11.2020

für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahrer Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32b, 32c

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf
Ortsteil Marzahn



Textliche Festsetzungen

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Tankstellen nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment nicht zulässig.
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude ohne Grenzabstände zu errichten.
- An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A2A3A4 und B2B3B4, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin, herangebaut werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen und zeichnerisch festgesetzte Flächen für Stellplätze.
- In den Baugebieten sind Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Dies gilt nicht für die notwendigen Zufahrten.
- In den Baugebieten dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 25 % der errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden an den Linien
 - B1B2B3B4B5B6B7B8
 - C1C2
 - D1D2D3D4D5D6
 - D7D8
 - E1E2E3E4E5E6E7E8E9E10E11

- mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen auf der Fläche A1A2A3A4A5A1 in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind auf der Fläche A1A2A3A4A5A1 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur Linie A1A5A4A3 orientiert sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zu den Linien
 - A1A2A3A4A5
 - B2B3B4B5B6B7
 - D2D3D4D5
 - E2E3E4E5E6E7E8E9E10
 orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenzuständen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungstätigkeiten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen,
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R_{w,res} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997, zuletzt geändert am 23. September 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_r und für die Nacht L_n sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrserschütterungsverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.
- In den Baugebieten sind Befestigungen von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.
- In den Baugebieten ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Bestandsbäume sind anrechenbar, sofern Sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen.
- Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzdichte darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Zusätzlich sind in die Fläche zum Anpflanzen drei standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm einzubringen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

- In den Baugebieten sind Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswänden von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Plätze oder Wege überdeckt werden.
- In den Baugebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in einer in zusammenhängenden Flächengrößen von mindestens 10 m² zu pflanzen.
- In den Baugebieten darf die Dachneigung nicht mehr als 5° betragen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 60 % und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind mindestens 25 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
- Ebenendige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
- Die Fläche c und die Fläche der festgesetzten Arkade im Mischgebiet sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Arkade ist in Höhe des ersten Vollgeschosses auszubilden.
- Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B1B9B6B5B1B10B1 ist unterhalb der Geländefläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17 und 19 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Mai 2017 empfohlen.

- Im Wohngebiet WA 2 ist die Fläche F1F2F3F4F5F6F7F1 für Niederschlagsentwässerung freizuhalten. Bauliche Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser (gem. § 14 (2) BauNVO) sind ausnahmsweise zulässig. Es können auch andere Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

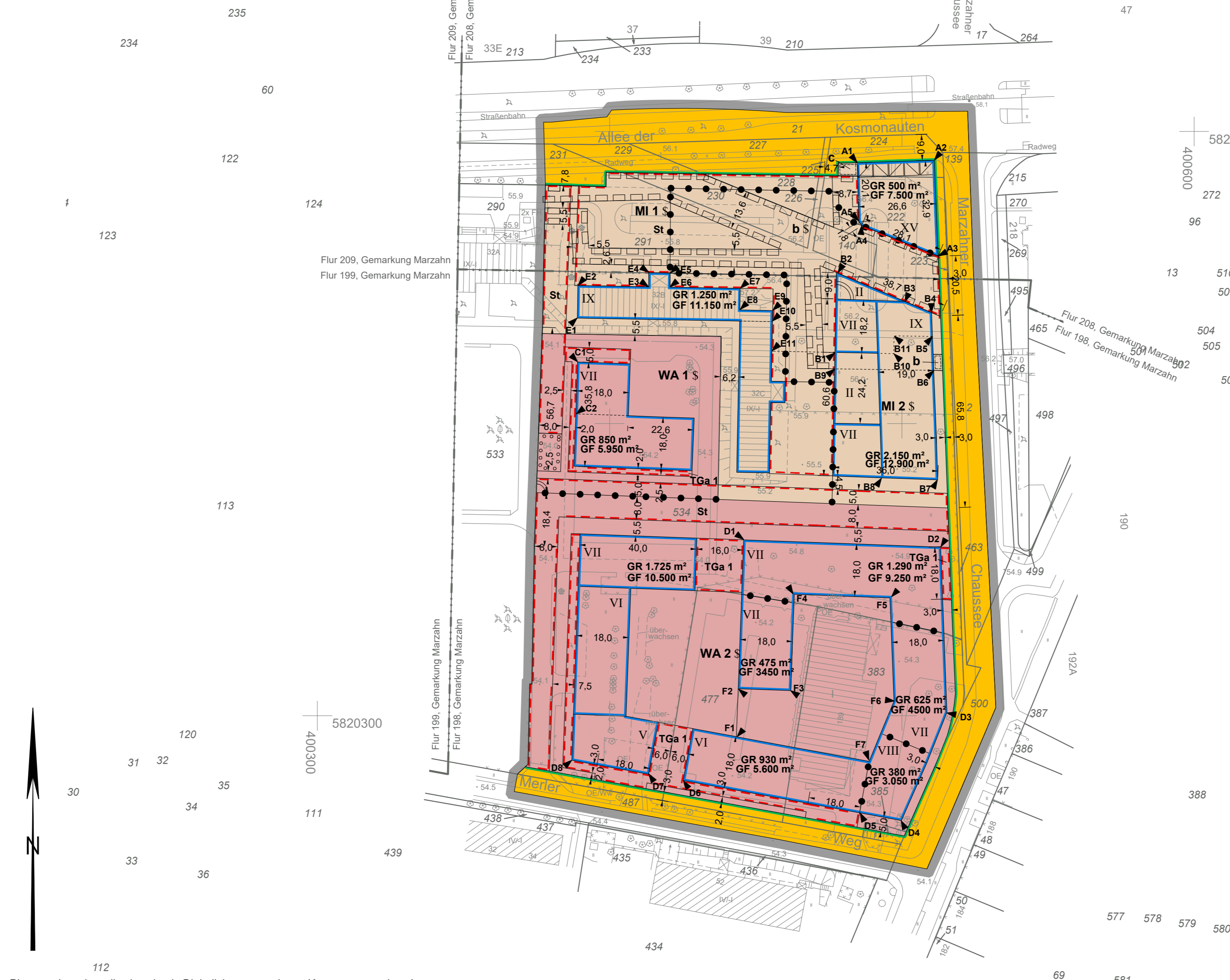
Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Zu diesem Bebauungsplan gehören Deckblatt 1 vom und Deckblatt 2 vom (in die Abzeichnung eingearbeitet)

Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal, Finanzen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Vermessung

Im Auftrag
Vervielfältigungen sind nicht erlaubt.



Maßstab 1 : 1 000

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Februar 2019

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Zeichenerklärung

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

Kleinwohnungsbau	(§ 13 BauNVO)	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Reines Wohngebiet	(§ 13 BauNVO)	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 13 BauNVO)	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Besonderes Wohngebiet	(§ 13 BauNVO)	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Dorfgebiet	(§ 13 BauNVO)	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Mischgebiet	(§ 13 BauNVO)	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Kongress	(§ 13 BauNVO)	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Gewerbegebiet	(§ 13 BauNVO)	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Industriegebiet	(§ 13 BauNVO)	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Sondergebiet (Erholung)	(§ 13 BauNVO)	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Sonstiges Sondergebiet	(§ 13 BauNVO)	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Beschränkung der Zahl der Wohnungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauO)	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Geschossflächenzahl	(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauO)	GR 100 m ²	GR 100 m ²
als Höchstmaß	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
als Mindest- und Höchstmaß	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
als Höchstmaß	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
als Mindest- und Höchstmaß	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Baumassenzahl	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Baumasse	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 100 m ²	GR 100 m ²	GR 100 m ²
Straßenverkehrsfläche	GR 100 m ²	GR 100	