

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 29.01.2015

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanverfahrens 10-60b für das Gelände zwischen Trusetaler Straße 83, Trusetaler Straße 294 bis 304, Märkische Allee und einer Linie von 190 m südlich der Wuhletalstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 06.01.15 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0887/IV der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Komoß
Bezirksbürgermeister

Christian Gräff
Bezirksstadtrat für
Wirtschaft und Stadtentwicklung

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0887/IV**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanverfahrens 10-60b für das Gelände zwischen Trusetaler Straße 83, Trusetaler Straße 294 bis 304, Märkische Allee und einer Linie von 190 m südlich der Wuhletalstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Herr Gräff
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Anlage 1) zuzustimmen.
 2. Die Abteilung Wirtschaft und Stadtentwicklung 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, 2 Abs. 3 BauGB
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:** Keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** Keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** Keine

Christian Gräff
Bezirksstadtrat für
Wirtschaft und Stadtentwicklung

Anlagen

D. Begründung:

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

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 0269/IV vom 04.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-60b beschlossen. In der Zeit vom 05.02. bis 05.03.2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden statt.

2. Inhaltliche Schwerpunkte der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Im Rahmen der Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB waren die vorgebrachten Bedenken und Hinweise zu prüfen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.01.2014 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben. Insgesamt wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 05. März 2014. Insgesamt sind von 21 Behörden und sonstigen Trägern Stellungnahmen eingegangen. Zwei Behörden haben eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben (SenStadtUm und VLB). Gewünschte Fristverlängerungen wurden gewährt.

Von zwei Behörden und sonstigen Trägern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Auf den folgenden Seiten sind die Stellungnahmen auf der linken Textseite und die Abwägungsvorschläge auf der rechten Seite dargestellt.

Von den beteiligten Stellen wurden folgende wesentliche Hinweise, Anregungen und Bedenken geäußert.

Übergeordnete Planungsziele (LEPro, LEP B-B)

- Hinweise zu übergeordneten Zielen und Grundsätze.

Technische Infrastruktur

- Hinweise zur Ver- und Entsorgung,
- Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung.

Plandarstellung

- Hinweise zur textlichen Festsetzungen Nr. 1, fehlende Dienstleistungsbetriebe,
- Hinweise auf fehlende Festsetzung zur Nutzungsmaßüberschreitung.

Nutzungsart

- Bedenken gegen die Zulässigkeit von Kinder- und Säuglingsbekleidung, Bekleidungszubehör und Spielzeug als Randsortimente,
- Bedenken gegen die Festsetzung eines weiteren bezirklichen Fachmarktstandorts (zusätzlich zur Rhinstraße) wegen befürchteter städtebaulicher Auswirkungen auf die Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee 358-364,
- Bedenken gegen die Festsetzung eines Fachmarktstandorts wegen ungenügender Standortanforderungen (ÖPNV-Anbindung, fußläufige Erschließung),
- Hinweise zum bezirklichen Zentrenkonzept.

Erschließung

- Hinweise zu ungenügender fußläufiger Anbindung der angrenzenden Wohngebiete an den geplanten Fachmarkt, Bedenken gegen die Priorisierung der MIV-Anbindung,
- Bedenken gegen die geplante Erschließung (direkte Zu- und Abfahrt zum Vorhabengrundstück mittels Lichtsignalanlage), Forderung nach Überarbeitung des Verkehrsgutachtens.

3. Fazit

Im Ergebnis der Abwägung sind neben der redaktionellen Überarbeitung der Begründung und des Umweltberichts folgende inhaltliche Änderungen bzw. Klärungsbedarf beabsichtigt:

- **Ergänzung** der textlichen Festsetzung Nr. 1 im Plan um die ausnahmsweise zulässigen Dienstleistungsbetriebe,
- **Streichung** des ursprünglich geplanten Sortiments Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör sowie Spielwaren in der textlichen Festsetzung Nr. 1,
- **Ergänzung** einer textlichen Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO,
- **Ergänzung:** Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit, Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit auf die Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee 358-364,
- **Ergänzung** der textlichen Festsetzung zur Pflanzbindungsfläche A um den Zusatz, dass eine Zuwegung ausnahmsweise zulässig sein soll,
- **Änderung:** Änderung der verkehrlichen Erschließungskonzeption, Überarbeitung des Verkehrsgutachtens.

4. Beabsichtigte Planänderungen im Rahmen der weiteren konzeptionellen Projektentwicklung

Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung sind Änderungen an der Planung erfolgt, die auch Änderungen für den Bebauungsplanentwurf im Vergleich mit dem Planstand zur frühzeitigen Behördenbeteiligung beinhalten. Dies betrifft folgende Punkte:

- Die Stellplatzanzahl wurde von 120 auf 138 Stellplätze erhöht. Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 bleibt unberührt.
Die ursprünglich geplante Anzahl von 120 Stellplätzen ist auf die ursprüngliche Planung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Behördenbeteiligung zurückzuführen, die noch davon ausging, dass auf dem Grundstück Niederschlagswasser versickert werden soll. Hierfür wurden entsprechende Versickerungsflächen vorgesehen. In der Zwischenzeit hat sich aber gezeigt, dass auf Grund der Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist, so dass die Vorhaltung von Versickerungsflächen nicht erforderlich ist. In Folge der Verfügbarkeit dieser Flächen sollen diese nun nach nochmaliger Überprüfung des Bedarfs für eine Erhöhung der Stellplatzanzahl auf 138 genutzt werden. Da erfahrungsgemäß für Möbelmärkte in der geplanten Größenordnung ca. 150 bis 200 Stellplätze erforderlich sind – was ebenso im Einzelhandels- und Verträglichkeitsgutachten verdeutlicht wird, soll durch die Einordnung weiterer Stellplätze ein Parksuchverkehr in den Wohngebieten und auf dem Parkplatz ausgeschlossen werden. Anders als ursprünglich angenommen kann nicht von Synergieeffekten auf dem nördlich angrenzenden Grundstück bei der Parkplatznutzung ausgegangen werden. Die nun erhöhte Anzahl von 138 liegt weiterhin unter dem erfahrungsgemäß erforderlichen Stellplatzbedarf. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Möbelmitnahmemarkt. Das Gros der Kunden ist auf die An- und Abfahrt mit dem eigenen Kfz angewiesen, um die erworbenen Waren zu transportieren. Daher ist ein Mindestmaß an Parkplatzflächen zwingende Voraussetzung für die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit des Vorhabens. Die zulässige überbaubare

Grundfläche (GRZ = 0,8) wird durch die Erhöhung des Parkflächenanteils nicht überschritten, so dass zusätzliche negative Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens ausgeschlossen werden können.

Die Pflanzbindungsflächen A und B wurden zugunsten der Realisierung von Fahrradstellplätzen reduziert.

Um eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen an geeigneten Stellen zur Verfügung zu stellen, sind die Pflanzbindungsflächen A und B reduziert worden. Die Verringerung der Flächen führt in der überarbeiteten Eingriffsbewertung nicht zu einem Kompensationsverlust.

- Die Pflanzbindungsfläche C wurde zugunsten der Realisierung von Stellplätzen in ihrer Tiefe reduziert.

Durch eine veränderte Anordnung von Stellplätzen entlang der Fläche C als Senkrechtstellplätze war im Sinne der Sicherung des funktionalen Ablaufes des Verkehrsflusses eine Reduzierung der Fläche C in ihrer Tiefe erforderlich. Die Verringerung der Fläche führt in der überarbeiteten Eingriffsbewertung nicht zu einem Kompensationsverlust.

- Die Verpflichtung zur Pflanzung eines Baumes pro sechs Stellplätze wird durch den Zusatz ergänzt, dass die zu pflanzenden Bäume innerhalb der Fläche A angerechnet werden.

Durch die geplante Anrechnung der Baumpflanzungen auf die Verpflichtung der Stellplatzgliederung durch Bäume wird auf eine zweite Baumreihe entlang der Fläche A im Sinne der Gewährleistung des ausreichenden Flächenangebotes für Baumstandorte und der Funktionalität des Standortes verzichtet. Die Baumpflanzungen innerhalb der Fläche A übernehmen damit die Stellplatzgliederung in diesem Bereich. Eine ausreichende Anzahl von Baumpflanzungen ist auch mit der Anrechnung gesichert.

- Innerhalb der Pflanzbindungsfläche D soll die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf sieben Bäume erhöht werden (ursprüngliche Anzahl: sechs).

Die Erhöhung der Anzahl von sechs auf sieben Baumpflanzungen innerhalb der Fläche D ist auf eine Änderung der Bewertung des geschützten Baumbestandes im Rahmen der Eingriffsbewertung zurückzuführen. Die geschützten Baumbestände sollen nunmehr auf Grundlage der Regelungen der Baumschutzverordnung beurteilt werden. Danach ergibt sich derzeit ein Ersatzbedarf von 30 Baumpflanzungen, davon sind 23 Bäume nach der Stellplatzgliederungsfestsetzung erforderlich, sieben Bäume werden in der Fläche D realisiert. Die Naturschutzbehörde hat die Baumpflanzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans als Ersatzpflanzungen anerkannt.

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Berliner Feuerwehr FI MM 1	19.03.2014	<p>Die erforderliche Löschwasserversorgung über Hydranten im öffentlichen Straßenland ist entsprechend der geplanten Neubebauung zu ergänzen.</p> <p>Die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen und die Zugänglichkeit des Grundstücks über öffentliche Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr sowie die Erreichbarkeit vorhandener notwendiger Zufahrten von Anschlussgrundstücken sind nicht dargestellt. Eine abschließende Beurteilung kann erst bei Einreichung entsprechender Bauunterlagen durchgeführt werden.</p> <p>Entsprechend der beabsichtigten Bebauung notwendig werdende Fahrrechte zum Erreichen der Anschlussgrundstücke sind nicht dargestellt.</p> <p>Künftige Bauvorhaben können eventuell weitere Flächen für die Berliner Feuerwehr erforderlich machen.</p>	<p>Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Projektplanung in Abstimmung mit der Berliner Feuerwehr. Der derzeitige Planungsstand des Projektes sieht die Anlage eines Löschwasserbehälters vor, der mittels Pumpenanlage und Druckleitungen an drei Hydranten angeschlossen wird.</p> <p>Die Befahrbarkeit des Grundstücks für die Feuerwehr ist gegeben. Die öffentliche Erschließung des benachbarten Grundstücks ist durch vertragliche Regelungen gesichert. Weiterer Regelungen im Bebauungsplan mittels Festsetzungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bedarf es hierzu nicht.</p> <p>Keine Änderung</p>
2.	Berliner Stadtreinigungsbetriebe –BSR- Immobilienmanagement FI-P		Keine Stellungnahme eingegangen	
3.	BVG Zentrale Leitungsverwaltung VBI-BA 22	19.02.2014	<p>Gegen die Durchführung vorgesehener Arbeiten bestehen keine Bedenken.</p> <p>Vorsorglich wird auf den Omnibusverkehr hingewiesen. Die Arbeiten sollten so ausgeführt werden, dass die dort verkehrenden Omnibuslinien während der Bauzeit planmäßig verkehren können.</p> <p>Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, wird darum gebeten, bei Umleitungen 12 Wochen bzw. Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin zu vereinbaren (H. Rippert, Tel: 256 291 48).</p>	<p>Die Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und werden im Rahmen der Ausführung berücksichtigt. Bebauungsplaninhalte sind nicht betroffen.</p> <p>Keine Änderung</p>
4a.	Berliner Wasserbetriebe Bereich Netz- und Anlagenbau GI / G	10.03.2014	Gemäß den beiliegenden Anlagen befinden sich im Bereich des Bebauungsplanentwurfs Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.	<p>Die vorhandene Hauptleitung zur Trinkwasserversorgung ist in der Begründung unter Punkt 2.6.1 dargestellt.</p> <p>Die weiteren vorgebrachten Hinweise betreffen die Projektplanung und werden im Rahmen der Ausführung</p>

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Trinkwasserversorgung</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (parallel zur Märkischen Allee) verläuft eine Hauptleitung DN 500. Diese Leitung ist von großer hydraulischer Bedeutung und ist leitungsrechtlich gesichert. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die BWB im Grundbuch ist erfolgt. Falls eine Umlegung ins öffentlich gewidmete Straßenland erforderlich werden sollte, ist dies nur in der verbrauchsarmen Jahreszeit möglich.</p> <p>Im angrenzenden Wohngebiet werden die Versorgungsleitungen zentral über eine Druckerhöhungsstation „druckerhöht“ betrieben. Die Leitungen sind zum größten Teil innerhalb der Wohnhäuser fundamentverlegt. Zwischen den Häusern liegen sie frei zugänglich und meist im nichtöffentlichen Straßenland.</p> <p>Eine innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Bei einem geplanten Trinkwasseranschluss für das Plangebiet ist zu beachten, dass ein Grundstück nur aus Versorgungsleitungen einer Druckzone versorgt werden darf. In diesem Fall Normaldruck oder druckerhöht. Eine direkte Trinkwasserversorgung aus der Hauptleitung DN 500 (Normaldruck) wird prinzipiell abgelehnt.</p> <p>Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.</p> <p>Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Hydranten entlang der Märkischen Allee zu einer Hauptleitung gehören. Sie sind nicht in den Maschen des kleineren Versorgungsnetzes eingebunden.</p>	<p>ung berücksichtigt. Ein Hinweis auf den Sachverhalt erfolgt in der Begründung. Bebauungsplaninhalte sind nicht betroffen.</p> <p>Für die Löschwasserversorgung erfolgt die Realisierung einer Löschwasserspeicheranlage.</p> <p>Keine Änderung</p>
4b.			<p>Abwasserentsorgung</p> <p>Die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung von Schmutz- bzw. Regenwasser zur Verfügung.</p> <p>Das für einen Anschluss zur Verfügung stehende Regenwassernetz ist bereits hoch ausgelastet. Deshalb sind in</p>	<p>Abwasser: Die Hinweise zur Abwasserentsorgung werden in die Begründung übernommen.</p> <p>Niederschlagswasser: Auf Grund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Geplant ist daher eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal in der Trusetaler Straße. Hierfür soll ein Regen-</p>

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>den weiteren Planungsphasen Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwassereinleitung zu berücksichtigen.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der Berliner Wasserbetriebe beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100 % vom Grundstückseigentümer zu tragen.</p> <p>Alle Anlagen / Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.</p> <p>Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von der BWB nicht vorgesehen.</p> <p>Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes muss darauf geachtet werden, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den Berliner Wasserbetrieben angemeldet und Planung beauftragt sein muss.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Die technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p>	<p>rückhaltebecken auf dem Grundstück realisiert werden. Die geplante gedrosselte Einleitung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und den Berliner Wasserbetrieben.</p> <p>Die übrigen Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt. Bebauungsplaninhalte sind nicht betroffen.</p> <p>Änderung: redaktionelle Ergänzung der Begründung</p>
5.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg GL 5.21	27.02.2014	<p>Im Rahmen der Zuständigkeit für die Raumordnung werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die beabsichtigte Planung mitgeteilt. Diese Mitteilung gilt als Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>1. Planungsabsicht</p> <p>Neuordnung der brach liegenden Areals an der Märkischen Allee durch Festsetzung eines Sondergebiets für die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes mit 8.000 m² Verkaufsfläche, davon maximal 800 m² für zentrenrelevante Randsortimente, Größe des Plangebiets: ca. 2,4 ha.</p> <p>2. Beurteilung der Planungsabsicht</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</p> <p>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. S. 629)</p>	<p>Die genannten Ziele und Grundsätze sind in der Begründung enthalten. Der Grundsatz 4.9 LEP B-B wird ergänzt.</p> <p>Änderung: redaktionelle Ergänzung der Begründung</p>

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Landesentwicklungsplan (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. 182)</p> <p>Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der Neubeschreibung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (Abl. S. 2070)</p> <p>Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B (Lage des Plangebiets im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte 1, die Festsetzung von Siedlungsflächen ist grundsätzlich zulässig); - Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche); - 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); - § 5 Abs. 4 LEPro 2007 (Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs); - Ziel 1.2 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen gemäß Signatur im FNP, hier Märkische Allee); - Grundsatz 4.9 LEB B-B (Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb städtischer Kernbereich, wenn die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 10% nicht überschreitet); (Tabelle 4 der Begründung zum LEB B-B enthält die Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente). <p>Die für die Planung maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in den Unterlagen zur Planbegrün-</p>	

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>derung des Bebauungsplans bereits umfassend und richtig dargelegt worden, lediglich der Grundsatz 4.9 des LEP B-B sollte unter dem Gliederungspunkt 3.1.2. noch ergänzt werden.</p> <p>Beurteilung</p> <p>Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ist zum derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.</p> <p>Die Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigen die Lage des Plangebiets außerhalb Städtischer Kernbereiche gemäß Festlegungskarte 2 des LEP B-B. Bei dem Möbelfachmarkt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment. Mit der Begrenzung des Anteils zentrenrelevanter Randsortimente auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche wird auch dem Grundsatz der Raumordnung aus LEP B-B entsprochen.</p> <p>Begründung</p> <p>Nach der Festlegungskarte 2 des LEP B-B ist das Plangebiet keinem Städtischen Kernbereich zugeordnet. In Grundsatz 4.9 LEP B-B ist geregelt, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (z.B. Möbel, Bau- und Gartenmarkt) in Zentralen Orten auch außerhalb der städtischen Kernbereiche zulässig sind, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Diesem Grundsatz der Raumordnung wird mit der Planung entsprochen.</p> <p>Das Ziel der Raumordnung Z 1.2 aus dem FNP Berlin zum Erhalt und zum Ausbau der Netzstruktur und der Flächen übergeordneter Hauptverkehrsstraßen wird in dem Entwurf des Bebauungsplans beachtet.</p> <p>Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Die künftige Siedlungsentwicklung soll auf diesen Raum gelenkt werden (Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007 i.V. mit Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B). Diese Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt auch den</p>	

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung des § 5 LEPro 2007 und 4.1 LEP B-B.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es seitens der GL keine Hinweise. Umweltrelevante Informationen und Daten, die zur Verfügung gestellt werden könnten, liegen bei der GL nicht vor.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert werden.</p>	
6.	Handwerkskammer Berlin		Keine Stellungnahme eingegangen	
7.	Industrie- und Handelskammer zu Berlin Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung	05.03.2014	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbelfachmarkt“ und Straßenverkehrsfläche werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Es wird um Information über den Fortgang des Verfahrens gebeten.</p>	Keine Abwägung erforderlich
8.	IT- Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ)	05.03.2014	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes wurde festgestellt, dass keine Belange des IT- Dienstleistungszentrums betroffen sind.	Keine Abwägung erforderlich
9.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) Referat 1A	05.03.2014	<p>Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.</p> <p>Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>	Keine Abwägung erforderlich
10.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandb. mbH & Co.KG NBB IV (Gasversorgung)	21.02.2014	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und arbeitet im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, Gasversorgung Zehdenick GmbH und der SpreeGas. Weiterhin wird die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG, RB Regionalcenter Forst (Lausitz) mbH & Co KG (NFL) beauftragt, Anfragen zu prüfen. Die NBB handelt namens und im Auftrag der SWF und der NFL.	Die Hinweise zu nicht vorhandenen Anlagen der NBB werden zur Kenntnis genommen. Keine Änderung

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen liegen keine Anlagen der NBB.</p> <p>Aussagen zu anderen Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können nicht getroffen werden. Hierzu sind gesonderte Auskünfte einzuholen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
11.	Vattenfall Europe Business Services GmbH Real Properties Berlin	26.02.2014	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Ein Plan mit den vorhandenen Anlagen liegt bei.</p> <p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung kann zurzeit keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen: Hr. Kochert, Tel.-Nr. 030/49 202-2452. Eingabenummer 11401076.</p> <p>Der Stellungnahme liegen die „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH“, sowie die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ vor.</p>	<p>Die dargestellten Niederspannungsanlagen befinden sich innerhalb der Grundstücksflächen des geplanten Möbelmarktes. Der Umgang mit den Anlagen wird im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt. Bebauungsplaninhalte sind nicht betroffen. Die Hinweise zu bestehenden Anlagen werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Keine Änderung</p>
12.	Verkehrslenkung Berlin (VLB) VLB B	21.03.2014	<p>Die VLB hat in Zusammenarbeit mit SenStadtUm VII B und dem Referat VII A eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben. Siehe daher weiter unten unter Nr. 19.</p>	<p>Abwägung siehe Stellungnahme Nr. 19</p>
13a.	Bezirksamt Lichtenberg von Berlin	28.02.1014	<p>Die Planung des Möbelfachmarktes stützt sich auf das vom Senat beschlossene Fachmarkt-konzept, welches es grundsätzlich ermöglicht, derartige Fachmärkte mit einer Größe bis zu 8.000 m² auf Bezirksebene zu steuern.</p> <p>Der pauschale Verweis auf das Fachmarkt-konzept des Landes und die daraus in das Zentrenkonzept des Bezirks übernommenen Formulierungen erklären aber nicht die städtebauliche Entwicklungsfähigkeit und Verträglichkeit.</p> <p>Ein bezirklicher Fachmarktstandort muss u.a. der Netzer-gänzung dienen. Darunter ist auch eine räumliche Verteilung der Fachmarkttagglomerationen und -standorte zu</p>	<p>Die städtebauliche Entwicklungsfähigkeit für den Standort Märkische Allee als Fachmarktstandort wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes geprüft. Hiernach wird der Standort Märkische Allee im Einzelhandelskonzept als zu entwickelnder Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment bewertet. Die ersten vier Prüfkriterien zu den Standortanforderungen</p> <p>1. Nähe und städtebaulich funktionaler Bezug zu</p>

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>verstehen. Mit dem Standort an der Märkischen Allee wird die bereits hohe Verkaufsfläche für Möbel im Ortsteil Marzahn erhöht (während es im deutlich dichter besiedelten Ortsteil Hellersdorf keine derartige Fachmarkttagglomeration bzw. Fachmarktstandort gibt) und ein dritter Standort entlang einer einzigen übergeordneten Hauptverkehrsstraße geplant ist. In Anbetracht des darüber hinaus existierenden bezirklichen Fachmarktstandortes an der Rhinstraße werden städtebauliche Auswirkungen auf die Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee 358-364 befürchtet.</p>	<p>verdichteten Wohnsiedlungsgebieten, 2. Lage außerhalb von EpB-Gebieten, 3. Erreichbarkeit mittels ÖPNV, 4. Erreichbarkeit für den MIV werden als erfüllt angesehen. Die Prüfkriterien 5. keine Beeinträchtigungen zu Lasten und durch das unmittelbare Umfeld und 6. Übereinstimmung mit anderen stadtentwicklungsplanerischen Belangen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich geprüft und ebenfalls als erfüllt angesehen.</p> <p>Gleiches gilt im Prinzip auch für die Steuerungsanforderungen für die Standorte (Tabelle 2 des Fachmarktconzeptes Berlin).</p> <p>Im Ortsteil Hellersdorf stehen für Fachmarktstandorte keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Im östlichen Teil des Bezirks gibt es im Ortsteil Mahlsdorf Fachmarktstandorte an der übergeordneten Hauptverkehrsstraße B 1/5. Insofern ist eine räumliche Verteilung soweit wie möglich gegeben. Die Aussagen zur Verträglichkeit des Vorhabens wurden mittels eines Einzelhandelsgutachtens für den Möbelmarkt überprüft. Das vorliegende Gutachten stellt plausibel dar, dass keine negativen stadtstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Die befürchteten städtebaulichen Auswirkungen auf die Fachmarkttagglomeration Landsberger Allee 358-364 wurden ebenfalls in dem genannten Einzelhandelsgutachten geprüft.</p> <p>Das zwischenzeitlich vorliegende Fachgutachten (bulwiengesa: STANDORT- UND WIRKUNGSANALYSE Mömax im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stand 27. Mai 2014) kommt nachvoll-</p>

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
				<p>ziehbar zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Mit der Entwicklung des Mömax-Standortes ist keine Beeinträchtigung der Entwicklungschancen des Fachmarktstandortes Landsberger Allee verbunden. Negative städtebauliche Auswirkungen für den (Entwicklungs)-Standort FMA Landsberger Allee 358-364 im Bezirk Lichtenberg ergeben sich nicht. Vielmehr stellt der als bezirklicher Fachmarktstandort ausgewiesene Mömax-Standort eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Angebotes an Möbeln dar.</p> <p>Änderung: Die Begründung wird ergänzt durch die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens.</p>
13b.			<p>Das vor Kurzem beschlossene Zentrenkonzept des Bezirks weist diesen Standort zwar in der Festlegungskarte Zentrengefüge als bezirklichen Fachmarktstandort aus, aber weder im Textteil noch in den Steckbriefen wird auf diesen Standort Bezug genommen. Gegenüber dem Planungsstand zur Behördenbeteiligung im Rahmen der Erstellung des Zentrenkonzeptes ist dieser Standort offenbar entfallen. Eine Übereinstimmung mit dem detaillierten Zentrenkonzept des Bezirkes ist deshalb nicht feststellbar.</p>	<p>Das am 23. Januar 2014 von der Bezirksverordnetenversammlung Marzahn-Hellersdorf verabschiedete Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) weist den Geltungsbereich in Karte 8 (S. 63) als bezirklichen Fachmarktstandort aus. Die textliche Erläuterung erfolgt in Kapitel 5.2.3, S. 184. Danach ist der Standort Märkische Allee/Wuhletalstraße als zu entwickelnder Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dargestellt. Die Übereinstimmung zwischen dem Konzept und den textlichen Erläuterungen ist damit gegeben. Das Einzelhandelskonzept enthält nur Steckbriefe zu zentralen Versorgungsbereichen und Fachmarkttagglomerationen. Für Fachmarktstandorte sind keine Steckbriefe, so auch nicht für den Standort Märkische Allee/Wuhletalstraße, enthalten.</p> <p>Keine Änderung</p>
13c.			<p>Eine Standortanforderung des Fachmarktstandortes an einen bezirklichen Fachmarktstandort ist auch die gute bis sehr gute Erreichbarkeit durch den ÖPNV. Dies wird gewährleistet durch einen 10-Minuten-Takt der öffentlichen Verkehrsmittel auch in der Nebenzeit sowie die unmittelbare und nutzerfreundliche Erreichbarkeit von der Haltestelle zu Fuß. Die Buslinien gewährleisten diesen Takt nicht. Auch scheint der Fußweg vom S-Bahnhof Mehrower</p>	<p>Der Standort Märkische Allee ist durch zwei Buslinien bzw. über den ca. 400 m entfernten S-Bahnhof Mehrower Allee angebunden. Eine Buslinie (197) weist in der werktäglichen Hauptverkehrszeit (6.00 Uhr bis 18.00 Uhr) einen 10-Minuten-Takt auf. Gleiches gilt für die S-Bahn, die auch in den Nebenzeiten einen 10-Minuten-Takt hat. Lediglich der Expressbus (X69) verkehrt nur 20 minütig. Die Anbin-</p>

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Alle diese Kriterien nicht zu erfüllen. Offensichtlich steht die Erreichbarkeit durch den Autofahrer im Vordergrund. Dies schlägt sich auch in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nieder. Aufgrund der Festsetzungen zu den Flächen mit Anpflanzungen erfolgt eine Abschirmung der angrenzenden Wohngebiete und ein insbesondere fußläufiges Erreichen aus dem Wohngebiet wird verhindert.</p>	<p>dung durch drei öffentliche Verkehrsmittel deutet auch nach nochmaliger Wertung auf eine gute Erreichbarkeit hin. Demnach kann der Aussage in der Stellungnahme nicht gefolgt werden, dass eine nutzerfreundliche ÖPNV-Anbindung nicht gewährleistet ist.</p> <p>Grundsätzlich wird der Einschätzung zugestimmt, dass es sich primär um einen Autostandort handelt. Dies ist jedoch ursächlich darauf zurück zu führen, dass die zu erwartenden Möbelmarktkunden zu einem großen Anteil ihre erworbenen Produkte gleich mitnehmen werden, i.d.R. auf den Transport mit dem PKW angewiesen sind.</p> <p>Der Anregung, die fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner/-innen der angrenzenden Wohngebiete zu verbessern, wird dennoch nachgekommen, indem eine Zuwegung durch die Pflanzbindungsfläche A zulässig sein soll.</p> <p>Änderung: Ergänzung der textlichen Festsetzung zu Pflanzbindungsfläche A um den Zusatz, dass eine Zuwegung ausnahmsweise zulässig sein soll.</p>
13d.			<p>Mit Bezug auf das Fachmarktkonzept und die AV Einzelhandel ist die geplante Zulässigkeit von Kinder- und Säuglingsbekleidung und damit deren sachliche Zuordnung als Randsortiment zu einem Möbelfachmarkt nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Der Anregung zur Streichung der genannten Randsortimente wird nach nochmaliger gutachterlicher Bewertung gefolgt. Den deutlichen Bedenken gegen die Zulässigkeit insbesondere der möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche wird gefolgt. Die Sortimente Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör werden als Randsortimente gestrichen. Die Funktionalität des Vorhabens wird dadurch nicht in Frage gestellt.</p> <p>Änderung: Streichung des Sortiments Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör</p>
13e.			<p>Hinweise</p> <p>Die in der Begründung dargelegte Begrenzung der GRZ auf 0,8 findet sich weder in der Planzeichnung noch in den</p>	<p>Dem Hinweis wird nachgekommen. Die Festsetzung wird ergänzt.</p> <p>Änderung: Ergänzung der Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4</p>

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Textfestsetzungen.	BauNVO
13f.			In der Begründung werden in der TF 1 Dienstleistungsbetriebe als ausnahmsweise zulässig benannt. Auf dem B-Planentwurf fehlt dies in der TF 1.	Dem Hinweis wird nachgekommen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird entsprechend ergänzt. Änderung: Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1
14.	Landkreis Barnim	28.02.2014	Es wurden keine Einwendungen oder Hinweise gegeben. Die städtebauliche Entwicklung des Baugebiets wird prinzipiell begrüßt.	Das positive Votum wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung
15.	Senatsverwaltung für Finanzen I D 13 (Liegenschaftswesen)	28.02.2014	I. An fachlichen Interessen sind auf Grund der Zuständigkeit für 1. Dingliche Grundstücksgeschäfte zu benennen: Keine 2. Haushaltswirtschaftliche Aspekte keine Bedenken II Weitere originäre Aufgaben auf Grund fachgesetzlicher Regelungen liegen hier nicht vor.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Änderung
16a.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung IV A 11	04.03.2014	Gegen die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Möbelfachmarkt - mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 8.000 m ² - bestehen aus handelsstruktureller Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Lt. Planinhalt umfasst die vorgesehene Verkaufsfläche vorwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente, der Nachweis der Verträglichkeit mit dem Umfeld soll im Rahmen des Planverfahrens erbracht werden. Entsprechend den Ausführungen der AV-Einzelhandel, Anhang III Ziffer 9 „Randsortimente“, wird der typische Charakter eines Betriebes durch das Kernsortiment bestimmt. In dem vorliegenden Fall handelt es sich überwiegend um „Möbel“. Aus diesem Grunde sind die in der textlichen Festsetzungen Nr. 1 genannten Sortimente <ul style="list-style-type: none">- Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör sowie- Spielwaren zu streichen (vgl. Anlage Stellungnahme II D 11 vom	Der Anregung, die Verträglichkeit der Einzelhandelseinrichtung nachzuweisen, wird nachgekommen. Das zwischenzeitlich vorliegende Fachgutachten (bulwiengesa: STANDORT- UND WIRKUNGSANALYSE Mömax im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stand 27. Mai 2014) kommt zu folgendem Ergebnis: Mit der Entwicklung des Mömax-Standortes ist keine Beeinträchtigung der Entwicklungschancen des Fachmarktstandortes Landsberger Allee verbunden. Negative städtebauliche Auswirkungen für den (Entwicklungs)-Standort FMA Landsberger Allee 358-364 im Bezirk Lichtenberg ergeben sich nicht. Vielmehr stellt der als bezirklicher Fachmarktstandort ausgewiesene Mömax-Standort eine sinnvolle Ergänzung des vorhandenen Angebotes an Möbeln dar. Der Anregung zur Streichung der genannten Rand-

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			04.03.14).	<p>sortimente wird nach nochmaliger gutachterlicher Bewertung gefolgt. Den deutlichen Bedenken gegen die Zulässigkeit insbesondere der möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche wird gefolgt. Die Sortimente Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör werden als Randsortimente gestrichen. Die Funktionalität des Vorhabens wird dadurch nicht in Frage gestellt.</p> <p>Änderung: Die Begründung wird ergänzt durch die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens. Streichung der Sortimente Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör sowie Spielwaren</p>
16b	II D 11	04.03.2014	<p>Der Bezirk beabsichtigt auf dem Gelände zwischen Trusetaler Straße 83, Trusetaler Straße 294 bis 304, Märkische Allee und in einer Linie von 190 m südlich der Wuhlestraße die Errichtung eines Möbelfachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 8.000 m² für überwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente.</p> <p>Die Planungen entsprechen den Ausführungen des im November 2013 beschlossenen Fachmarktconceptes. Der Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der benachbarten Zentren zu erwarten sind, soll entsprechend der Ausführungen im o.g. B-Plan durch Verträglichkeitsgutachten (s. Seite 39) erbracht worden sein. Die Gutachten lagen zur Prüfung nicht vor.</p>	<p>Die vorliegenden Gutachten werden im Rahmen der regulären Behördenbeteiligung an die betroffenen Behörden versandt.</p> <p>Änderung: Versand der Gutachten im Rahmen der regulären TÖB</p>
			<p>Votum:</p> <p>Gegen die textliche Festsetzung Nr. 1 „Sondergebiet mit Zweckbestimmung - Möbelfachmarkt - mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 8.000 m²“ bestehen aus handelsstruktureller Sicht <u>grundsätzlich</u> keine Bedenken, jedoch wird folgender Änderungsbedarf geltend gemacht:</p> <p>Entsprechend der Ausführungen der AV-Einzelhandel, Anhang III Ziffer 9 „Randsortimente“, wird der typische Charakter eines Betriebes durch das Kernsortiment bestimmt. In dem vorliegenden Fall handelt es sich überwiegend um „Möbel“. Das Randsortiment tritt zu diesem Kernsortiment lediglich dazu und ergänzt es um Waren, die</p>	<p>Der Anregung zur Streichung der genannten Randsortimente wird gefolgt, da gegen die Zulässigkeit dieser deutliche Bedenken erhoben wurden und der Investor im Rahmen der weiteren Projektentwicklung auf die genannten Randsortimente verzichtet. Die Sortimente Kinder- und Säuglingsbekleidung, Bekleidungszubehör und Spielwaren werden als Randsortimente gestrichen. Der Anregung zur Streichung der genannten Randsortimente wird nach nochmaliger gutachterlicher Bewertung gefolgt. Den deutlichen Bedenken gegen die Zulässigkeit insbesondere der möglichen Auswirkungen</p>

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>eine inhaltliche Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben.</p> <p>Selbst in der Begründung zum o.g. B-Plan (Seite 39) wird u.a. aufgeführt, dass die Randsortimente in einer Wechselbeziehung zum Kernsortiment stehen müssen. Aus diesem Grund ist aus der Sicht der SenWiTechForsch die Zulässigkeit der benannten zentrenrelevanten Randsortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungs- zubehör und - Spielwaren <p>nicht gegeben und sollte daher gestrichen werden.</p>	<p>auf zentrale Versorgungsbereiche wird gefolgt. Die Sortimente Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör werden als Randsortimente gestrichen. Die Funktionalität des Vorhabens wird dadurch nicht in Frage gestellt.</p> <p>Änderung: Streichung der Sortimente Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungs- zubehör sowie Spielwaren</p>
17.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I B	05.03.2014	<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) wird sich zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt geäußert:</p> <p>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regional - planerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</p> <p>Es ist hierzu Folgendes vorzutragen:</p> <p>Laut AV-FNP Nr. 6.5 kann im Einzelfall aus der dargestellten Wohnbaufläche, W2 ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, hier "Möbelfachmarkt", nach § 11 (3) BauNVO entwickelt werden, wenn mindestens - neben der Zentrenverträglichkeit des Sortiments (vgl. auch Stn. zu Ziff. 2) - eine günstige Verkehrserschließung gesichert und negative stadtstrukturelle Auswirkungen auf die Umgebung vermieden werden (Einzelfallprüfung, ob hier das Entwicklungsgebot gewahrt ist).</p> <p>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teils räumlichen Entwicklungsplanungen</p> <p>Es ist hierzu Folgendes vorzutragen:</p> <p>Die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets für einen Möbelfachmarkt mit 8.000 m² VKF steht grundsätzlich im Einklang mit dem StEP Zentren 3, dem Fachmarkt- konzept Berlin und dem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Marzahn-Hellersdorf (s. dort S. 184). Bei</p>	<p>Der Hinweis zur Entwicklungsfähigkeit eines Sondergebiets für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb aus einer Wohnbaufläche W2 entspricht den Ausführungen in der Begründung.</p> <p>Der Anregung zur Streichung der genannten Randsortimente wird nach nochmaliger gutachterlicher Bewertung gefolgt. Den deutlichen Bedenken gegen die Zulässigkeit insbesondere der möglichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche wird gefolgt. Die Sortimente Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör werden als Randsortimente gestrichen. Die Funktionalität des Vorhabens wird dadurch nicht in Frage gestellt.</p> <p>Die Hinweise zum Nachbarbebauungsplan 10-60a, in dem entsprechend Fachmarkt-konzept keine Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment zugelassen werden dürfen, ist bekannt und muss bei der späteren Bearbeitung des Bebauungsplans 10-60a vom jeweiligen Bearbeiter berücksichtigt werden.</p> <p>Änderung: Streichung der Sortimente Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungs- zubehör sowie Spielwaren</p>

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>den geplanten Festsetzungen des Randsortiments besteht allerdings bei den Sortimenten</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungs-zubehör" sowie - "Spielwaren" <p>keine sachlich-funktionale Beziehung zum Hauptsortiment (vgl. AV Einzelhandel: Anhang III Ziffer 9; vgl. auch S. 39 der vorgelegten Begründung). Sie sind daher abzulehnen. Eine funktionale Beziehung der Randsortimente zum Hauptsortiment wird auch im bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Voraussetzung definiert (vgl. Grundsatz 3.2, S. 186).</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des benachbarten B-Plans 10-60a gemäß Fachmarktkonzept keine Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten vorzusehen sind (vgl. Fachmarktkonzept Berlin: S. 51).</p>	
18.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt I E	17.02.2014	<p>Zu Punkt 3.3.4 des Begründungstextes</p> <p>Das Gebiet der Bebauungsplans 10-60b wird im Entwurf des Landschaftsprogramms / Artenschutzprogramm (im Teilplan Erholung und Freiraumnutzung) zur Fortschreibung und Aktualisierung, geplante Auslegung in 2014, nicht mehr als Grünfläche / Parkanlage dargestellt, korrespondierend zum FNP.</p> <p>Die umliegenden Wohnquartiere werden entsprechend der aktuellen Versorgungsanalyse Grünflächen mit Datenstand 2012 nunmehr in Dringlichkeitsstufe IV dargestellt.</p>	<p>Die Hinweise werden in der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Änderung: Redaktionelle Änderung der Begründung</p> <p>Landschaftsprogramm Berlin 1994: Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung werden die Wohnquartiere der bebauten Bereiche des Stadtgebietes in vier Dringlichkeitsstufen zur Verbesserung der Freiraumversorgung und -nutzung dargestellt. Die höchste Dringlichkeit besitzen Wohngebiete der Innenstadt und Großsiedlungen; ihre Versorgung mit öffentlichen und privaten Freiflächen ist unzureichend. Attraktive Grün- und Freiflächen unterschiedlicher Größenordnung sind deshalb vor der Haustür im Wohnquartier und im Bezirk notwendig. Zur Verbesserung der Situation in der Innenstadt sind daher neue Parkanlagen als Ergänzung des inneren Parkringes geplant. In den</p>

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
				<p>Übergangsbereichen zum Außenraum werden Grünanlagen geschaffen, die vor allem den Bewohnern/-innen der Großsiedlungen zugutekommen sollen. Im Außenraum werden die zusammenhängenden Landschaftsräume als Erholungsgebiete entwickelt und um neue Parkanlagen ergänzt ("Äußerer Parkring"). Grünzüge verbinden die Innenstadt mit den Außenräumen. Gleichzeitig sollen die Freiräume - Parkanlagen, Kleingärten, Friedhöfe - untereinander durch Grünverbindungen vernetzt werden.</p> <p>In der fortgeschriebenen Programmplanung ist das das Plangebiet umgebende Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV zur Versorgung mit Freiraumstrukturen kategorisiert. Stufe IV entspricht der niedrigstmöglichen Priorisierung (Stufe I = höchste Priorität). Für diese Flächenkategorie werden folgende Ziele formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten, - Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlichen Raum, - Vernetzung von Grün- und Freiraumflächen, - Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung, - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum. <p>Das Plangebiet selbst ist als Sonstige Freifläche mit dem Zweck zur Integration und Entwicklung erholungswirksamer Freiraumstrukturen und Freiraumverbindungen sowie zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten bei Nutzungsänderung abgebildet.</p> <p>Der Plangeber ist sich dessen bewusst, dass diese Funktionen durch die geplante Überbauung mit dem Möbelmarkt nicht hergestellt werden können. Der bisherige Zustand der im Westen und Norden von breiten Hauptverkehrsstraßen begrenzten und</p>

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
				<p>durch teilweise Umzäunung schlecht zugänglichen Brachfläche mit Ruderalcharakter verlangte allerdings nach umfassenden grünordnerischen Maßnahmen, um die Situation für die umliegenden Wohngebiete im Sinne der vom Programmplan Erholung und Freiraumnutzung formulierten Zielstellungen zu verbessern. Dementsprechende konkrete Planungsvorhaben sind jedoch in zurückliegender Zeit nicht initiiert worden, vielmehr besteht langjährig ein Investitionsinteresse für gewerbliche Nutzungen im Einzel- und Großhandelsbereich, welches durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-60b nun städtebaulich geordnet werden soll.</p> <p>Das Areal zeichnet sich durch eine exponierte Lage an der B 158 aus, woraus sich eine hervorgehobene städtebauliche Bedeutung für die Großsiedlung Marzahn ableiten lässt. Insbesondere deshalb ist die Fläche für Investoren großflächiger Einzelhandelsbetriebe attraktiv. Darüber hinaus ist mit dem ebenso in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 10-60a für den nördlichen Teilbereich der Brachfläche eine Entwicklung zum Gewerbegebiet vorgesehen, was in Verbindung mit dem Möbelmarkt zu einem schlüssigen Nutzungskonzept führen soll. Die aktuelle Vorhabenkonzeption beruht weiterhin auf konkreten Entwicklungszielen des Grundstückseigentümers und Investitionsträgers. Die bestehenden Bedarfe an Wohnungs- und Siedlungsnahen Grünflächen sollen außerhalb des Geltungsbereiches abgedeckt werden.</p> <p>Änderung: Ergänzung der Begründung Kapitel 3.3.4, Auswirkungen der Planung und Abwägung öffentlicher und privater Belange.</p>
19.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt	21.03.2014	Zum o.g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht folgende Bedenken und Hinweise.	Die Bestätigung der Straßenbegrenzungslinie wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	VII B		Die zukünftige Straßenbegrenzungslinie für die Märkische Allee wird bestätigt.	Keine Änderung
19a.			<p>Die Bebauung bzw. städtebauliche Nutzung des B-Plangebietes als Sondergebiet Möbelfachmarkt ist grundsätzlich möglich, es gibt jedoch aufgrund der Lage im unmittelbaren Kreuzungsbereich der beiden übergeordneten Straßenverbindungen (der Märkischen Allee und Wuhletalstraße) hier Randbedingungen, die direkt an der Märkischen Allee nur eine eingeschränkte Anbindung (Rechtsein- und Rechtsausbiegen) zulassen. Ein Linksabbiegen von der B 158 direkt auf das Vorhabengrundstück ist nicht möglich, die Erreichbarkeit von Norden kann aber ggf. durch eine Wendemöglichkeit südlich des B-Planbereiches ermöglicht werden.</p> <p>Zu dem vorliegenden Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Hoffmann & Leichter gibt es eine separate Stellungnahme, die als Anlage diesem Schreiben beigelegt wird. Leider ist es wegen erhöhter Arbeitsbelastung nicht möglich gewesen, diese Stellungnahme zu einem früheren Zeitpunkt zu fertigen und intern abzustimmen.</p> <p>Wie für das Verkehrsgutachten gefordert, wurde der B-Planbereich in Gänze also 10-60a und b betrachtet, da hier mit dem niveaufreien Kreuzungspunkt der B 158 mit der Wuhletalstraße Randbedingungen zu beachten sind, die keine separaten Kreuzungsbereiche innerhalb dieses Kreuzungspunktes bzw. in unmittelbarer Nähe zulassen und es Festlegungen geben muss, an welcher Stelle die Anbindungen an das Straßennetz möglich sind.</p> <p>Eine Überarbeitung des Verkehrsgutachtens wird gefordert. Entsprechende Festlegungen für die Lage der Anbindung des Sondergebietes an die Märkische Allee sind im B-Plan darzustellen, die Vorleistungen (Lageänderung der bestehenden Bushaltestellen, Neuordnung der Wendestellen in der Märkischen Allee und Wuhletalstraße) für die Erschließung müssen als Auswirkungen der neuen Nutzung im B-Planverfahren behandelt und finanziell durch entsprechende Verträge abgesichert sein.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten wurde aufgrund der Hinweise überarbeitet und fortgeschrieben. Die Ergebnisse wurden mit den zuständigen Abteilungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (VII B und VLB) am 14.08.2014 abgestimmt.</p> <p>Im Ergebnis soll nun in Abänderung zur bisherigen Planung das B-Plangebiet als lichtsignalisierter Vollknoten mit der Märkischen Allee verknüpft werden. Im Rahmen der Abstimmung wird der positive Nutzen der Erschließung des B-Plangebietes mithilfe einer Lichtsignalanlage bestätigt.</p> <p>Eine Verkehrsorganisation mithilfe einer LSA ermöglicht - neben dem (maßgebenden) Kundenverkehr - auch eine sichere Erschließung des Lieferverkehrs für alle Fahrtrichtungen.</p> <p>Für die Erschließung über eine LSA-geregelte Ein- und Ausfahrt sind drei Untervarianten erarbeitet worden, die sich lediglich in der Art der Trennung des Verflechtungsbereichs zwischen der Verbindungsrampe und der Märkischen Allee unterscheiden. Die abschließende verkehrstechnische Prüfung durch die VLB zur Festlegung der Ausführungsvariante ist in der Bearbeitung.</p> <p>Die erforderliche Erschließung des Standortes ist damit gewährleistet.</p> <p>Änderung: Änderung der konzeptionellen Erschließung und Überarbeitung des Verkehrsgutachtens, Änderung der Begründung, Erschließungsvertrag zur Umgestaltung Verkehrsknotenpunkt, LSA und Verlegung Bushaltestelle</p>
19b.			Stellungnahme zum Verkehrsgutachten für einen	Zur konzeptionellen Erschließung siehe Abwägung

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Möbelfachmarkt in der Märkischen Allee 292 (Arbeitsstand 21.10.2013).</p> <p>Die Bearbeitung des Bebauungsplangebietes ist wie gefordert aufgrund der besonderen Lage am niveaufreien Kreuzungspunkt der B 158 mit der Wuhletalstraße für das gesamte Gebiet der Teilbebauungsplangebiete 10-60a und b erfolgt.</p> <p>Die Herstellung einer Einmündung zur Anbindung des Vorhabens an die Märkische Allee für Linksabbieger aus Richtung Norden wird aus Verkehrssicherheitsgründen abgelehnt. Diese neue Kreuzung innerhalb der niveaufreien Kreuzung der B 158 mit der Wuhletalstraße würde zu Spurwechsellvorgängen zwischen Rampen, Hauptfahrbahn und Linksabbiegespur führen, die nicht verkehrssicher abgewickelt werden können. Es ist zu prüfen, ob eine neue Wendestelle südlich des Vorhabengrundstückes und nördlich der Mehrower Allee im Mittelstreifen der B 158 eingerichtet werden kann oder die auftretenden Wendevorgänge an der Kreuzung Märkische Allee / Mehrower Allee bewältigt werden können. Die gegenwärtige Wendestelle ist baulich zu schließen, da sie in zu kurzem Abstand zum Vorhabengrundstück liegt.</p> <p>Die Lage der bestehenden Bushaltestellen ist entsprechend der Zufahrt anzupassen.</p> <p>Für die Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurde eine sehr grobe Verteilung angenommen, eine mögliche Feinverteilung über die Wuhletalstraße (vgl. VISUM Spinne) blieb unbeachtet.</p> <p>Bei den Betrachtungen zur Leistungsfähigkeit fehlt die Einbeziehung des lichtsignalisierten Kreuzungspunktes B 158/Mehrower Allee. Durch das dortige Signalprogramm kommen die Fahrzeuge nicht wie im Gutachten S.14 unterstellt gleichverteilt an. Insofern gibt es Nachfragebedarf. Eine Zeitlückenbetrachtung unter Nutzung der Unterlagen LSA wäre hier sicher besser geeignet.</p> <p>Grundsätzlich wird ferner die Verwendung von Zwischenzeiten für kleine Knotenpunkte hinterfragt, Gutachten S.18. Kleine Knotenpunkte weisen laut HBS</p>	<p>siehe Stellungnahme Nr. 19a</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird entsprechend der Stellungnahmen überarbeitet und um die nunmehr vorgesehene Erschließung ergänzt.</p> <p>Änderung: Änderung der konzeptionellen Erschließung und Überarbeitung des Verkehrsgutachtens, Änderung der Begründung</p>

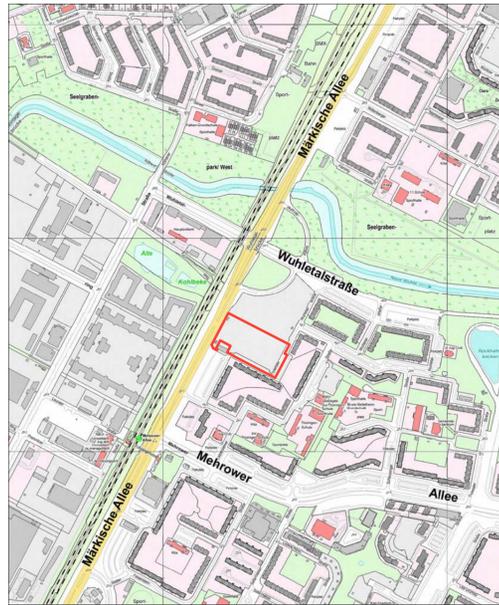
Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>2009, S. 6-13 max. 2 Fahrstreifen je Zufahrt auf. Entlang der Märkischen Allee sind in jeder Fahrtrichtung 3 Fahrstreifen vorhanden.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Erschließung für das gesamte Gelände einschließlich Lebensmittelmarkt wäre eine Anbindung über die Verbindungsfahrbahn zwischen B 158 und Wuhletalstraße und eine Wendestelle in der Wuhletalstraße zu prüfen. Da der Mittelstreifen der Wuhletalstraße sehr langfristig für die Straßenbahnverbindung zwischen Falkenberger Chaussee und der Trasse der Linie M 8 vorgehalten wird, wäre dann eine Alternative für diese Wendestelle zu finden.</p> <p>Die Stellungnahme wurde im Ergebnis der Abstimmungen mit dem Referat VII A und der VLB erstellt.</p>	
20.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VIII D 25	24.02.2014	<p>Die öffentlichen R-Kanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Oberflächengewässerbenutzungen hier in die Neue Wuhle sind rechtzeitig der wasserbehördlichen Genehmigungen bei der Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Für die Niederschlagsentwässerung der Kundenparkplätze ist regelmäßig von dem Erfordernis der Vorreinigung nach dem DWA Merkblatt M 153 auszugehen.</p> <p>Für die erforderlich Regenwasserrückhaltung und / oder Reinigung ist eine Flächenvorsorge zu betreiben. Die erforderlichen Abstände von Anlagen der stadttechnischen Ver- und Entsorgung zu Baumstandorten sind zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass, wie auf S. 25 der Begründung erfolgt, die Entwässerung eines Plangebiets nicht unter Verwendung eines Textbausteins erfolgen kann (S. 27). Die Entwässerungsbedingungen sind in jedem Fall konkret anhand der örtlichen Gegebenheiten für das jeweilige Plangebiet zu prüfen.</p>	<p>Auf Grund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Geplant ist daher eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal in der Trusetaler Straße. Hierfür soll ein Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück realisiert werden. Die geplante Einleitung erfolgt in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und den Berliner Wasserbetrieben.</p> <p>Gesonderte Festsetzungen zur Regenrückhaltung sollen nicht erfolgen, da hier mehrere technische Möglichkeiten zur Auswahl stehen; dieser Spielraum bleibt dem Investor.</p> <p>Änderung: Änderung des Umweltberichts hinsichtlich der geplanten Niederschlagswasserentsorgung</p>
21.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt IX C 31	11.02.2014	<p>Angesichts der im Absatz 2.2.1 der Begründung vorgestellten Ergebnisse der Schallimmissionsprognosen und die Festlegung einer westlichen Erschließung des Plangebiets sind weitere Hinweise zum Planverfahren 10-</p>	<p>Das positive Votum wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Änderung</p>

Nr.	Behörden und sonstige Träger	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			60b entbehrlich.	
22.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt X F 1/2	03.03.2014	Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahme gebeten: X F 1, X PS A, X OI, X PS E, X OS, X PW, X OW, X PI A, X PI E <u>Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.</u>	Keine Änderung
23.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Landesdenkmalamt, LDA 24	10.02.2014	Es bestehen keine Bedenken.	Keine Änderung

Bebauungsplan 10-60b

für das Gelände zwischen Trusetaler Straße 83, Trusetaler Straße 294 bis 304, Märkische Allee und einer Linie von 190 m südlich der Wuhletalstraße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn



Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

1. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs mit der Zweckbestimmung "Möbelfachmarkt". Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 8.000 m². Zulässig ist der Verkauf von folgenden Kernsortimenten:

- Wohnmöbel
- Büromöbel
- Tapeten und Bodenbeläge

Im Umfang der zulässigen Verkaufsfläche darf für zentrenrelevante Randsortimente eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² nicht überschritten werden. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind folgende Sortimente zulässig:

- Haushaltstextilien
- Beleuchtungsartikel
- Haushaltsgegenstände
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Flecht- und Korbmöbel, Kinderwagen
- Heimtextilien
- Elektrische Haushaltsgeräte
- Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse und Geschenkartikel
- sonstiger Facheinzelhandel

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig:

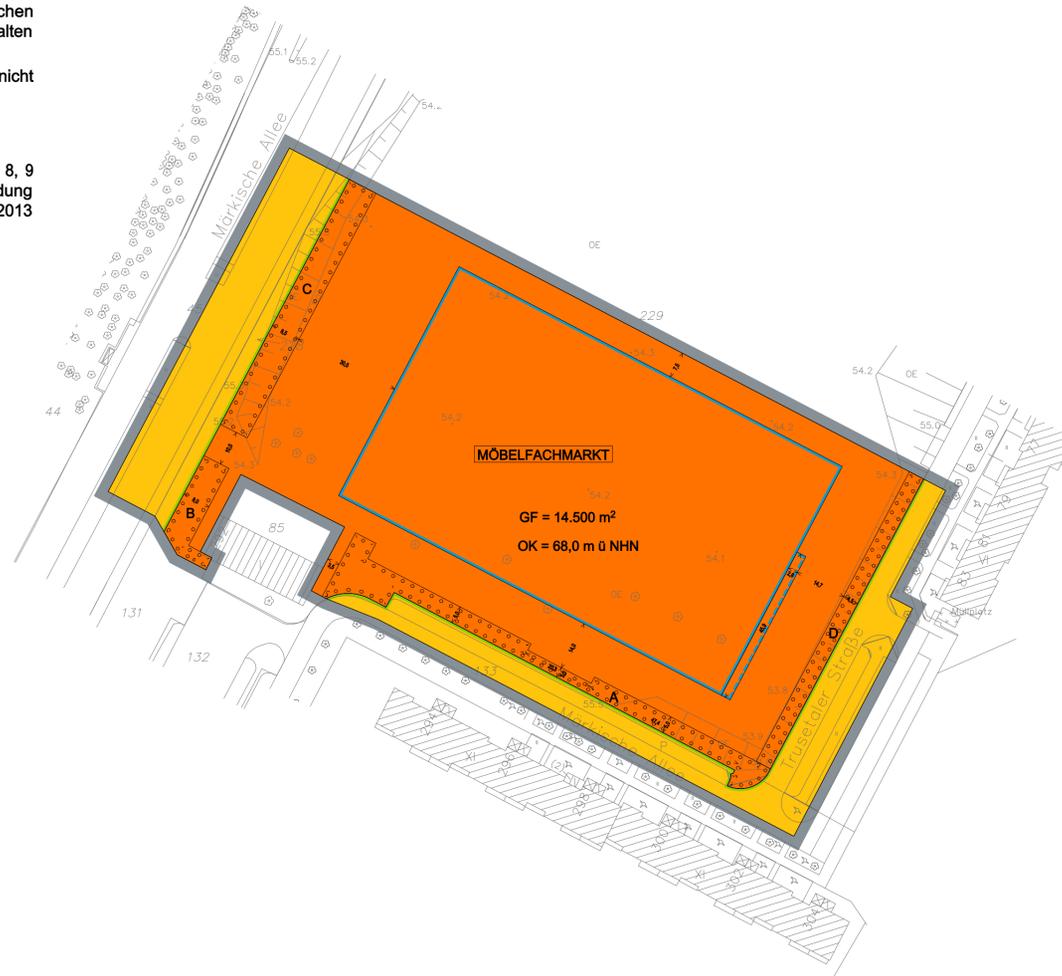
- Dienstleistungsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
4. Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen 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, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
5. Die festgesetzte Baugrenze kann bis zur Abgrenzung des Umfangs von Abweichungen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung für Vordächer überschritten werden.
6. Im Sondergebiet sind maximal 138 Stellplätze zulässig.
7. Im Sondergebiet ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Festgesetzte Baumpflanzungen innerhalb der Fläche A sind anzurechnen.

8. Im Sondergebiet ist die Fläche zum Anpflanzen - Fläche A - mit mindestens 10 standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche A ist mindestens pro 1 m² ein standortgerechter Strauch in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Innerhalb der Fläche A ist ausnahmsweise eine Zuwegung in einer Breite von maximal 2,0 m zulässig.
9. Im Sondergebiet sind die Flächen zum Anpflanzen - Flächen B und C - mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dass pro 1 m² Fläche ein standortgerechter Strauch in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Innerhalb der Fläche B ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 75,8 m ü NHN zulässig.
10. Im Sondergebiet ist die Fläche zum Anpflanzen - Fläche D - mit mindestens 7 standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu bepflanzen. Die Fläche D ist zu mindestens 30% mit standortgerechten Gehölzen in der Weise zu bepflanzen, dass pro 1 m² Fläche ein standortgerechter Strauch in einer Qualität von 60-100 cm zu pflanzen ist. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
11. Im Sondergebiet sind mindestens 40% der Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
12. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweis:

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nrn. 7, 8, 9 und 10 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom 14. November 2013 empfohlen.

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!



Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen			
Kleinvermietungsgebiet	2 BAUVZO	Grundflächenzahl	0,4
Feines Wohngebiet	3 BAUVZO	Grundfläche	GR 10 m²
Algemeines Wohngebiet	4 BAUVZO	Zahl der Vollgeschosse	II
Besonderes Wohngebiet	4 BAUVZO	als Höchstmaß	II
Dorfgebiet	5 BAUVZO	als Mindest- und Höchstmaß	II-III
Mischgebiet	6 BAUVZO	zwingend	III
Kerngebiet	7 BAUVZO	Offene Bauweise	0
Gewerbegebiet	8 BAUVZO	Nur Einzelhäuser zulässig	0
Industriegebiet	9 BAUVZO	Nur Doppelhäuser zulässig	0
Sondergebiet (Einholung)	10 BAUVZO	Nur Hausgruppen zulässig	0
Sondergebiet	11 BAUVZO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	0
Sonstiges Sondergebiet	11 BAUVZO	Geschlossene Bauweise	0
Bezeichnung der Zahl der Wohnungen	9 Abs 14 BAUVZO	Bauweise	23 Abs 1 BAUVZO
Geschäftszahl	28	Baugrenze	23 Abs 1 BAUVZO
als Höchstmaß	28	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	23 Abs 3 BAUVZO
als Mindest- und Höchstmaß	28	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	23 Abs 3 BAUVZO
Geschäftszahl	28	als Höchstmaß	28
als Höchstmaß	28	Traufhöhe	TH 10 m über Gelände
als Mindest- und Höchstmaß	28	Freihöhe	FH 55 m über NN
Baumessenzahl	28	Oberrand	OK 10 m über NN
Baumessenzahl	28	als Mindest- und Höchstmaß	OK 10 m über NN
Baumessenzahl	28	zwingend	OK 10 m über NN
Baumessenzahl	28	zwingend	OK 10 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf			
JUGENDFREIZEITHEIM Flächen für Sport- und Spielanlagen			
Verkehrsflächen			
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
Bürgerliche Parkfläche			
Private Verkehrsfläche			
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen			
Gastronomie			
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen			
Hochspannungslinie			
Applanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen			
Anpflanzung von Bäumen			
sonstigen Bepflanzungen			
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes			
Umgrenzung der von der Bebauung Inhabenden Flächen			
Sichtfläche			
Mit Geh-, Fahr- und Lallungsrechten zu belastende Flächen			
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze			
Garagen			
Gemeinschaftsstellplätze			
Gemeinschaftsgaragen			
Nachrichtliche Übernahmen			
Naturausschutzgebiet			
Landschaftsschutzgebiet			
Naturausschutzgebiet			
Geschützter Landschaftsbereich			
Gesamtanlage Ensemble die dem Denkmalschutz unterliegt			
Erhaltungsbereich			
Gebäude			
Stellplatz			
Gänge			
Teilgarage			
Kinderspielfeld			
Planunterlagen			
Wohn- oder öffentliches Gebäude			
Wirtschafts-, Industriegebäude			
Parkhaus			
Unterirdisches Bauwerk			
Stütze			
Gewässer			
Geländehöhe, Straßenhöhe			
Laubbaum, Nadelbaum			
Naturdenkmal (Laub-/Nadelbaum)			
Schornstein			
Zaun, Hecke			
Hochspannungsmast			
Landesgrenze (Bundesland)			
Stadtgrenze			
Ortslagegrenze			
Gemarkungsgrenze			
Flurgrenze			
Flurstücksgrenze			
Flurstücknummer, Flurstück			
Grundstücknummer			
Mauer, Stützmauer			
Bordante			
Baum-, Baugrenze			
Straßenbegrenzungslinie			
Baufenster			

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Pflanzzeichenerklärung 1990 (PflanzVO) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2010.

Aufgestellt: Berlin, den
 Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
 Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
 Stadtentwicklungsamt

FB Vermessung
 FB Stadtplanung

Fachbereichleiter
 Bezirksstadtrat
 Fachbereichsleiterin

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich
 Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am öffentlich ausgelegt,
 beschlossen.

Berlin, den
 Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
 Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
 Stadtentwicklungsamt

Amtdirektor

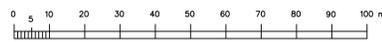
Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung
 mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs
 durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den
 Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister
 Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.
 Bezirksstadtrat

10-60b

Maßstab 1 : 1000



Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Planunterlagen: ALK Berlin, 1 : 1000
 Stand: 04.11.2013
 Ergänzungen: ObVI Lohmeier, 14.10.2013

Verfahrensstand: Vorbereitung Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 Datum: 18.11.2014