

Vorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 17.12.2015

1. Gegenstand der Vorlage: Bebauungsplanverfahren XXIII-9a, Planreife für das Grundstück Hultschiner Damm 292 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10.11.15 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1115/IV der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

2. Die BVV möge beschließen:

Die BVV beschließt die Planreifeerklärung gem. § 33 Abs. 1 BauGB für das Grundstück Hultschiner Damm 292 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-9a (Begründung siehe Anlage).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes XXIII-9a fand in der Zeit vom 31. August 2015 bis einschließlich 02. Oktober 2015 statt. In der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Belange vorgebracht, die relevante Auswirkungen auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, das o.g. Grundstück betreffend, haben.

Komoß
Bezirksbürgermeister

St. Richter
Bezirksstadtrat für Bürgerdienste
und Facility Management

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 1115/IV**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Bebauungsplanverfahren XXIII-9a, Planreife für das Grundstück Hultschiner Damm 292 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatter:** Bezirksstadtrat Herr Gräff
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt stimmt der Planreifeerklärung für das Grundstück Hultschiner Damm 292 zu.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** Eine Planreife gemäß § 33 BauGB ist ein Zulässigkeitstatbestand, der es ermöglicht, ein nach geltendem Recht noch unzulässiges Vorhaben im Vorgriff auf den künftigen Bebauungsplan zu genehmigen. siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs.1, 33 Abs. 1 BauGB, § 233 (1) BauGB; § 12, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, c , f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen** keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** keine

St. Richter
Bezirksstadtrat für Bürgerdienste und Facility Management

Anlagen

D. Begründung:

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans XXIII-9a erfolgte mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 1254/III vom 11. Januar 2011 durch Teilung des Bebauungsplanverfahrens XXIII-9 in die Verfahren XXIII-9a und XXIII-9b. Die Einleitung dieser „Teil“-Bebauungspläne machte sich aufgrund der Komplexität und Vielschichtigkeit der planerisch zu bewältigenden Sachverhalte sowie der Größe des bisherigen Planungsgebietes von ca. 23 ha erforderlich.

Die wesentliche Zielstellung des Bebauungsplanes besteht in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozial gerechten Bodennutzung. Neben der Sicherung von Flächen für Mischgebiets- und Gewerbenutzungen sollen vorwiegend die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Dabei sind planerische Festsetzungen zu treffen, die die Verträglichkeit der Wohnnutzung mit den durch die neue Umgehungsstraße und den erweiterten Hultschiner Damm verursachten Lärmimmissionen gewährleisten.

Im Bereich der Barnim-Hangkante ist eine überörtliche Biotopverbindung zu sichern. Diese soll sich gleichermaßen aus öffentlich nutzbarem Freiraumpotential, Flächen für den Artenschutz wie auch aus privaten, gärtnerisch anzulegenden Freiflächen zusammensetzen.

Im Bereich des Hultschiner Dammes ist die Fläche für einen Retentionsbodenfilter zur Reinigung von Straßenabwässern aus dem Geltungsbereich sowie dem nördlich angrenzenden Wohn- und Gewerbebereich von Mahlsdorf-Nord zu sichern.

Für die geplante Entlastungsstraße „Ortsumfahrung Mahlsdorf“ sind die erforderlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan XXIII-9a lag in der Zeit vom 31. August 2015 bis einschließlich 02. Oktober 2015 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer 4. Etage des Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Stadtplanung, öffentlich aus.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 34 vom 21.08.2015, S.1813-1814, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse in der Berliner Zeitung am 21.08.2015 über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung mit dem Hinweis auf die Nutzungsmöglichkeit der Internetverbindung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf veröffentlicht. Den Bürgern/-innen wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erging am 25.08.2015 eine Information an die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Resultierend aus dieser Information gingen insgesamt zum Verfahren 11 Stellungnahmen ein.

Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten 119 Zugriffe auf die Internetseite des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf mit den eingestellten Planunterlagen. Eine Schriftliche Stellungnahme, resultierend aus diesen Zugriffen, ist eingegangen.

Für das Grundstück Hultschiner Damm 292 liegt ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage vor.

Für dieses Grundstück war das Vorliegen der Voraussetzungen der Zulässigkeit eines Vorhabens während der Planaufstellung zu prüfen. Eine Planreife gemäß § 33 (1) BauGB ist ein Zulässigkeitstatbestand, der es ermöglicht, ein nach geltendem Recht noch unzulässiges Vorhaben im Vorgriff auf den künftigen Bebauungsplan zu genehmigen. Die Anwendung des § 33(1) BauGB bedingt jedoch das Vorliegen der materiellen und formellen Planreife. Das Bebauungsplanverfahren muss soweit fortgeschritten sein, dass sein künftiger Inhalt abzusehen ist und mit hinreichender Sicherheit erwartet werden kann, dass der Plan mit den vorgesehenen Festsetzungen in Kraft treten kann.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB gingen folgende schriftliche Stellungnahmen im Fachbereich Stadtplanung ein, deren Belange unmittelbar im Zusammenhang mit den betreffenden Grundstücksflächen im Rahmen der Abwägung zu prüfen waren:

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Wohnungsbauleitstelle

In der Stellungnahme wurde auf die Anwendung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Zusammenhang mit Wohnungsbauvorhaben hingewiesen. Für die aus der Wohnbebauung ausgelösten Folgebedarfe an Kita- und Grundschulplätzen wäre es erforderlich eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zu vereinbaren.

Es erfolgte der Hinweis auf die Möglichkeit der Übernahme von Planungskosten durch den Vorhabenträger. In der Begründung sollten Aussagen hierzu erfolgen.

Dem Belang wird gefolgt, die Begründung wird ergänzt.

Von der Anwendung des Berliner Modells und von der Verpflichtung der Vorhabenträger zur Finanzierung zusätzlich notwendiger Schulplätze über einen städtebaulichen Vertrag wird unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit abgesehen. Schwerpunkt der bereits aufgrund der Zuordnung großer Flächenanteile des Plangebietes (WA 1, WA 2) zum planerischen Außenbereich gemäß § 35 BauGB geschlossenen Städtebaulichen Verträge innerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplanes sind Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Erschließung der Wohnbauflächen erforderlich sind. Zudem werden umfangreiche Regelungen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht in Form des öffentlichen Grünzuges getroffen.

Die Fläche des Vorhabengrundstückes (WA 3) ist planungsrechtlich derzeit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die aufgrund des Bebauungsplanes mögliche Verdichtung der Fläche lässt eine Entwicklung zu, die das derzeit ortsübliche Nutzungsmaß geringfügig überschreitet. Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen GFZ von 0,6 werden die Vorgaben des FNP (0,8) dennoch

unterschritten. Auf Grund der Verhältnismäßigkeit und der gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes in Abhängigkeit der Grundstücksgröße möglichen erzielbaren geringen Bodenwertsteigerung gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht wird für diese Fläche auf die Schließung eines städtebaulichen Vertrages verzichtet. Eine planungsbedingte Bodenwertsteigerung auf Grund der geplanten Festsetzung (GFZ 0,6) ist nur geringfügig und rechnerisch nicht zu ermitteln. Insgesamt wird aus dem Wohnungspotenzial in den Plangebieten XXIII-9a und XXIII-9b mittelfristig ein zusätzlicher Bedarf von ca. 0,5 Grundschulzügen prognostiziert. Die durch das Vorhaben Hultschiner Damm 292 (WA3) ausgelösten Bedarfe (Kita, Grundschule) sind dabei als geringfügig einzuschätzen (ca.6-8Kinder). Die Anwendung des Berliner Modells mit Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Finanzierung zusätzlich notwendiger Schulplätze ist für diese Fläche unter Berücksichtigung der Angemessenheit nicht gerechtfertigt. Grundsätzlich ist die langfristige Versorgung des Planungsgebietes mit Grundschul- und Kitaplätzen auch unter Mitnutzung von vorhandenen und geplanten Einrichtungen in den angrenzenden Ortsteilen Biesdorf und Hellersdorf gewährleistet. Im angrenzenden Bebauungsplan XXIII-9b ist die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche als Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte geplant.

Der Bebauungsplan XXIII-9a stellt eine Angebotsplanung dar. Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung resultiert aus den Zielen, die neben der Entwicklung von Wohnbauflächen entsprechend dem angrenzenden Siedlungscharakter vor allem in der Sicherung von Flächen zur Realisierung der Ortsumfahrung Mahlsdorf und zur Ausbildung einer überörtlichen Grünvernetzung sowie eines Retentionsbodenfilters bestehen. Dementsprechend ist eine Übertragung von Planungskosten für Gemeinbedarfsflächen auf einen Vorhabenträger nicht möglich.

Durch die Lage der Fläche am Hultschiner Damm sind entsprechend Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet und dem geplanten Ausbau der Straße Hultschiner Damm hohe Anforderungen bei der Planung und der Umsetzung der Lärmschutzanforderungen an Gebäuden entlang des Hultschiner Dammes zu berücksichtigen.

2. Senatsverwaltung für Finanzen

Im Zusammenhang mit dinglichen Grundstücksgeschäften wurden keine Bedenken geäußert.

Angemerkt wurde, dass in der Begründung Erläuterungen fehlen würden mit der Zusage, dass keine außerplanmäßigen Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung des Land Berlin entstehen.

Es erfolgt entsprechend der Stellungnahme der Abteilung ID der Senatsverwaltung eine Änderung des Begründungstextes zu den haushaltmäßigen Auswirkungen in Bezug auf die Errichtung der Ortsumfahrungsstraße als übergeordnete Verkehrsstraße:

Die Errichtung der Ortsumfahrungsstraße als übergeordnete Verkehrsstraße soll als Senatsbaumaßnahme aus Landesmitteln finanziert werden. Die Maßnahme ist in der Finanzplanung 2015 bis 2019 mit Gesamtkosten in Höhe von 8.620.000€ aufgenommen. Darin enthalten sind die für den notwendigen Grunderwerb privater

Grundstücksflächen für die Ortsumfahrungsstraße, die öffentlichen Parkplatzflächen sowie für die Flächen für den Grünzug am Rohrfuhlgraben „Vorrangfläche für Biotop- und Artenschutz“ einschließlich der Fläche Geh- und Radweg notwendigen finanziellen Mittel in Höhe von ca. 461.500€. Der tatsächliche Zeitrahmen für die Umsetzung der Vorhaben ist gegenwärtig nicht absehbar.

3. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung-Planen Bauen Wohnen Natur Verkehr

Es wurde ausgeführt, dass die im Bebauungsplan XXIII-9a dargestellten Flächen für die zukünftige Straßenverbindung in Verlängerung der Straße An der Schule und die Verbreiterung des Hultschiner Dammes sowie die Anpassung der Einmündung der Rahnsdorfer Straße dem aktuellen Stand der Planungen der Senatsverwaltung entsprechen.

In der weiteren Planung würde die Anordnung der Haltestellenbereiche in Orientierung an den öffentlichen Wegeverbindungen zu überprüfen sein.

Dieser Belang wird zur Kenntnis genommen.

Für die Errichtung der Ortsumfahrungsstraße, als übergeordnete Straße, wird mittelfristig ein gesondertes Planfeststellungsverfahren geführt. Der Bebauungsplan ersetzt dieses Verfahren nicht. Die Einteilung der als öffentliche Verkehrsflächen dargestellten Flächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

4. Bedenken der Anwohner wurden gegen Beeinträchtigungen (Lärm und Schmutzbelastung) durch Umleitungsverkehr während der Bauphase(z.B. Umleitung über die Pilgramer Straße) und nach Fertigstellung des „Neuen Hultschiner Dammes“ geäußert. Es wurde nach einem konkreten Zeitplan gefragt. Entsprechend der Stellungnahme wird nach Fertigstellung eine erhöhte Verkehrsbelastung erwartet.

Der Belang einer Beeinträchtigung während der Bauphase ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird bei der Ausführungsplanung durch entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen sein. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es jedoch nicht abschließend möglich einen Realisierungszeitraum zu benennen.

Mit den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen wird kein zusätzlicher Verkehr induziert, sondern eine Neuordnung vorgenommen. Die geplante Ortsumfahrung als übergeordnete Straße entspricht den raumordnerischen Entwicklungszielen für diesen Bereich. Um den Ortskern Mahlsdorf von Verkehr und Umweltbelastungen zu entlasten, soll damit eine Trennung zwischen motorisiertem Individualverkehr und Straßenbahn erfolgen.

In Bezug auf vorgetragene Befürchtungen einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Bereich der Pilgramer Straße wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes 10-72-VE1 ein Gutachten erarbeitet wurde, welches nachweist, dass selbst unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens des geplanten Sondergebietes als Möbelfachmarkt unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung entlang der Pilgramer Straße nicht entstehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes XXIII-9a wurden durch ein Gutachten die Geräuschimmissionen aus Kfz und Straßenbahnverkehr neben dem Istzustand auch für die geplante Verkehrssituation im Planfall („Neuer Hultschiner Damm“) unter Berücksichtigung der Prognosezahlen im Jahr 2025 ermittelt. Daraus resultierend

erfolgte für die unmittelbar an den Hultschiner Damm angrenzenden Flächen im Zusammenhang mit der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet zur Erhöhung der Vorsorge die Formulierung der textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan, die bei der Bauausführung zu beachten sind. Darüber hinaus erfolgt unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Gutachtens für die Fläche des Vorhabengrundstückes (WA3) die Festsetzung der geplanten Baugrenze im Abstand von 10m zur zukünftigen Straßenbegrenzungslinie entlang des Hultschiner Dammes. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen des Verkehrs auf die Geräuschkategorie an öffentlichen Straßen außerhalb des Plangebietes (z.B. Pilgramer Straße) absehbar, welche die Umsetzung der Planungsziele grundsätzlich infrage stellen könnten.

5. Es ging eine schriftliche Äußerung von der Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz (BLN) ein.

In der Stellungnahme wurde im Wesentlichen Bezug genommen auf die Darlegungen und den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

Die in der Stellungnahme erhobenen Forderungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Sie haben jedoch keine Auswirkungen auf das in Rede stehende Grundstück. Für das Grundstück Hultschiner Damm 292 (Fläche WA3) sind nach Prüfung der Äußerungen keine Belange betroffen, die zur Änderung von Planungsinhalten, das o.g. Grundstück betreffend, führen. Die Fläche WA 3 ist derzeit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Die aufgrund der geplanten Festsetzungen zum Bebauungsplan mögliche Verdichtung der Fläche lässt eine Entwicklung zu, die das derzeit ortsübliche Nutzungsmaß geringfügig überschreitet. Auf eine Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan soll jedoch verzichtet werden auf Grund der möglichen erzielbaren geringen Bodenwertsteigerung für diese Fläche gegenüber dem derzeitigen Planungsrecht.

Planreifeerklärung

Entsprechend gegenwärtigem Verfahrensstand und in Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2)BauGB ist für das Grundstück Hultschiner Damm 292 davon auszugehen, dass die Festsetzungen entsprechend dem Planungsstand mit hinreichender Sicherheit zum Tragen kommen, somit also Planreife für das Grundstück gemäß § 33 (1) BauGB aufgrund des Planungsstandes besteht.

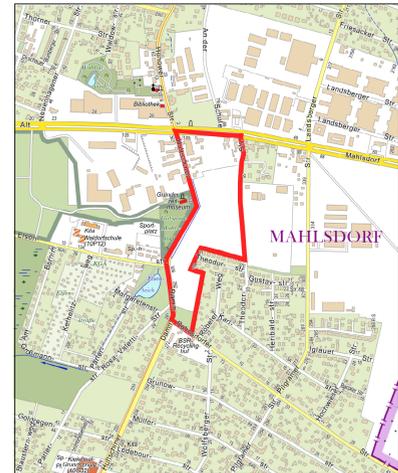
Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Äußerungen lassen keine Änderungen für das Grundstück Hultschiner Damm 292 erwarten, die die Planungsziele und planungsrechtlichen Festsetzungen des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXIII-9a erschweren oder unmöglich machen.

Bebauungsplan XXIII-9a

für das Gelände zwischen Alt-Mahlsdorf, Theodorstraße,
nördliche Grenze der Grundstücke Theodorstraße 31/37C,
östliche Grenze des Flurstückes 3074, südliche Grenze der
Grundstücke Röbeler Weg 11A, 11B, östliche Grenze der
Grundstücke Röbeler Weg 1-10, Rahnsdorfer Straße und
Hultschiner Damm

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf,

Übersichtskarte 1:10.000



Hinweis:

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10 wird die Anwendung der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus coccinea	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigfrügliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Hochstämme folgender Obstsorten

Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Weichsel-, Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus communis	Birne

Textliche Festsetzungen

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Im Gewerbegebiet GE und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb räumlich-funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern.
- Abweichend von der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind im Gewerbegebiet GE, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sowie im Mischgebiet Tankstellenshops und Einzelhandelsbetriebe mit folgendem Kernsortiment zulässig: Kraftwagen, Krafträder, Kraftwagenantriebe und Zubehör.
- Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 Bauutzungsverordnung genannten der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung a sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Bauutzungsverordnung unzulässig.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung b sind Stellplätze und Garagen unzulässig.
- Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird als Bauweise festgesetzt: Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 30 m nicht überschreiten.
- Ebenere Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.
- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung 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.
- Zum Schutz vor Lärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie im Mischgebiet entlang der Planstraße und entlang des Hultschiner Damms die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w rest nach DIN 4109) von mindestens 40 db und schalldämmte Lüftungseinrichtungen aufweisen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Zum Schutz vor Lärm muss in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sowie im Mischgebiet mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern von der Planstraße bzw. vom Hultschiner Damm abgewandt sein.
- Die Fläche c ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Innerhalb der Fläche c ist ein 3 m breites Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit Anschluss an die Theodorstraße und die öffentliche Parkanlage zu verorten.

Nachrichtliche Übernahme:
Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Kaulsdorf in der weiteren Schutzzone IIB; die Verbotstatbestände der einschlägigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Hinweis:
Die DIN 4109 wird im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt/FB Stadtplanung, zu Einsichtnahme bereitgehalten.



Maßstab 1 : 1 000

Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000 Stand: Juli 2015

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Zeichenerklärung		Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung			
Wohngebiet	Wohngebiet	Bauweise	Bauweise
...
Besondere Festsetzungen			
...
Phase Verkehrsfläche			
...
Sonstige Festsetzungen			
...

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

Fachbereichlicher Vermessung Sachvertr. Fachbereichlicher Stadtplanung

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

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

Antw.:

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

Berlin, den ...
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister Bezirksstadtrat

Die Verordnung ist am ... im Gew.- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. ... verkündet worden.