

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 26.01.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren **XXIII-3-1VE** für die Grundstücke Hönower Straße 14, 16 und 18; Alt-Mahlsdorf (B 1/5) 35 und 36 sowie An der Schule 66, 82, 84 und 90 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 06.12.16 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0008/V der BVV zur Kenntnisnahmen vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0008/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren **XXIII-3-1VE** für die Grundstücke Hönowe Straße 14, 16 und 18; Alt-Mahlsdorf (B 1/5) 35 und 36 sowie An der Schule 66, 82, 84 und 90 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Anlage 2, 3 und 4) zuzustimmen.
2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der Betroffenenbeteiligung beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV
zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 4a 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
- J. Kinder- und jugendrelevante
Auswirkungen:** Keine

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

Anlagen

D. Begründung:

1. Verfahrenszusammenfassung

Am 30.03.2010 wurde der Beschluss Nr. 0800/III zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-1VE gefasst und am 23.04.2010 im Amtsblatt für Berlin Nr. 16 auf Seite 621 ortsüblich bekannt gemacht.

1. 1. Wesentliche Planungsziele

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des 2004 festgesetzten Bebauungsplanes XXIII-3, welcher für den betreffenden Bereich u.a. Mischgebiet und den Erhalt der vorhandenen Naturraumpotentiale, die sich aus dem Bestand der ehemaligen Flächen des Rohrpfuhlgrabens ableiten lassen, sichert. So sollen eine gewässerorientierte Biotopvernetzung und eine örtliche Grünverbindung bis in den Landschaftsraum gewährleistet werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-1VE soll die bisherige Festsetzung eines Mischgebietes durch die Festsetzung einer Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen entsprechend dem Planungsstand vom November 2013 mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche (VKF) von rd. 4.200 m² ersetzt werden. Festgesetzt werden sollen folgende Flächen: Branche Lebensmittel mit 2.500 m² VKF, ein Drogeriemarkt mit 750 m² VKF und ein Bekleidungsmarkt mit 550 m² VKF sowie 400 m² VKF für kleinteilige Ladennutzungen.

Darüber hinaus ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, dass durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe keine Verschmelzung mit vorhandenen und möglichen Fachmärkten zentren- und nicht zentrenrelevanter Nutzung im Bereich der B 1/5 bis zur Stadtgrenze ermöglicht wird. Damit sollen schädlichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

1. 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 10.05.2010 bis 10.06.2010 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung statt. Mit Veröffentlichung in der Tagespresse vom 03.05.2010 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen.

Es gingen insgesamt 92 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen erfolgte mit dem Beschluss Nr. 1380/III am 21.06.2011. Das Ergebnis der Abwägung führte zu keiner Änderung der Planinhalte.

1. 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 24. Januar bis Ende Februar 2012. Es wurden insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen erfolgte mit dem Beschluss Nr. 0303/IV am 30.10.2012. Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB führte zu Änderungen der Planung. Darüber hinaus wurden die im Rahmen der

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Hinweise redaktioneller Art bzw. die Klarstellungen bei der Überarbeitung der Planzeichnung und der Begründung berücksichtigt. Im Zuge der Plankonkretisierung sowie unter Berücksichtigung der erfolgten Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Rahmen der Abwägung zur Behördenbeteiligung sind neben der städtebaulichen Überarbeitung auch die Verkaufsflächen des Vorhabens modifiziert worden. Festgesetzt wurden folgende Flächen: Branche Lebensmittel mit 2.700 m² VKF, ein Drogeriemarkt mit 750 m² VKF, ein Bekleidungsmarkt mit 550 m² VKF sowie 400 m² VKF für kleinteilige Ladennutzungen. Der ehemals geplante Zoofachmarkt (1.740 m² VKF) und der Reitsportfachmarkt (340 m²) sind entfallen.

Es wurden außerdem folgende Änderungen und Modifizierungen vorgenommen:

- Aufnahme von Einrichtungen für medizinische/soziale Dienstleistungen sowie Gastronomie (ohne Erhöhung des Nutzungsmaßes),
- Streichung von Flächen für eine Tierarztpraxis und Tierpension zugunsten von Nutzungen für die geplante angrenzende Seniorenanlage,
- Anpassung der Planzeichnung gemäß Änderung des Vorhabens mit Abrücken vom Gewässer II. Ordnung (Graben) und Drehen der Baukörper zur stärkeren Ausrichtung auf die Hönowe Straße als Ergebnis von Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, I A,
- Ausschluss von Nebenanlagen innerhalb der Grünverbindung im Bereich der geplanten überbaubaren Grundstücksfläche im südwestlichen Plangebiet,
- Aufnahme einer Festsetzung zur Fassadenbegrünung entlang des Grünzuges,
- Aufnahme der Hinweise der denkmalpflegerischen Belange in der Planung,
- Aufnahme der Hinweise und Anregungen zur Lärmbelastung in der Begründung,
- Teilweise Berücksichtigung der Hinweise zur technischen Infrastruktur und zu bestehenden und geplanten Erschließung des Geltungsbereichs sowie des Ortsteils,
- Berücksichtigung der Hinweise zum Umgang mit Gewässern II. Ordnung.

Für das weitere Verfahren wurde beschlossen, dass die Ergebnisse der Untersuchung von Baasner Stadtplaner GmbH zur Entwicklung des Einzelhandels am Straßenzug der B 1/5 zwischen Blumberger Damm und Stadtgrenze in die weitere Planung einfließen sollen.

Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes wurde die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-1VE gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet und durchgeführt.

1. 4. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-1VE vom 15. April 2013 mit Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben wurde in der Zeit vom 06. Mai 2013 bis einschließlich 10. Juni 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die erforderlichen Gutachten zur verkehrlichen Erschließung, zur schalltechnischen Untersuchung sowie zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des betroffenen Fachmarktes im Bereich der Hönowe Straße wurden zur Ansicht im Fachbereich Stadtplanung bei Nachfrage zur Verfügung gestellt.

Parallel dazu wurden die betreffenden Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Darüber hinaus konnte der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung auch im Internet eingesehen werden.

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen erfolgte mit dem BA-Beschluss Nr. 0628/IV am 07.01.2014. Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führte zu Änderungen der Planung. Außerdem wurden die im Rahmen der Beteiligung vorgetragene Hinweise redaktioneller Art bzw. die Klarstellungen bei der Überarbeitung der Planzeichnung und der Begründung berücksichtigt.

Im Zuge der Planüberarbeitung sowie unter Berücksichtigung der erfolgten Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurden neben redaktionellen Ergänzungen in der Begründung folgende Änderungen und Modifizierungen vorgenommen. Zusätzlich wurden in die Planung die Ergebnisse des ergänzten und überarbeiteten Schallgutachtens eingearbeitet:

- Reduzierung der Verkaufsflächen im Bereich Lebensmittel von 2.700 m² auf 2.500 m²,
- Aufnahme einer bedingten Festsetzung zu Schallschutzzwecken (neue TF Nr. 2) in der Fläche G und Ergänzung des zulässigen Nutzungsmaßes im betreffenden Bereich des zu errichtenden Gebäudeteils um ein Mindestmaß in der Oberkantenregelung,
- Einschränkung der Nutzungen des Gewerbegebietes, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören,
- Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur extensiven Begrünung von 750 m² Dachflächen,
- Kennzeichnung des Naturdenkmals im Bereich der Zufahrt Hönower Straße und Reduzierung der Signatur für Stellplätze in diesem Bereich,
- Kennzeichnung des Baudenkmals,
- Kennzeichnung des Rohrpfehlgrabens durch eine blaue Linie.

Auf der Grundlage der erfolgten Abwägung wurde die erneute öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-1VE gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

1.5. Auswertung der ersten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-1VE vom 15. April 2013 mit Deckblatt vom 10. Januar 2014 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben wurde in der Zeit vom 27. Januar 2014 bis einschließlich 10. Februar 2014 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erforderlichen Gutachten zur verkehrlichen Erschließung, zur schalltechnischen Untersuchung sowie zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des betroffenen Fachmarktes im Bereich der Hönower Straße wurden zur Einsicht im Fachbereich Stadtplanung bei Nachfrage zur Verfügung gestellt.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.01.2014 über die erneute Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert bzw. aufgefordert zu der geänderten Planung Stellung zu nehmen. Darüber hinaus konnte der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung auch im Internet eingesehen werden.

Die Auswertung der ersten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB führt zu keinen Änderungen an der Planung. Es erfolgten lediglich redaktionelle Ergänzungen.

Aufgrund der Hinweise aus dem Anzeigeverfahren nach § 6 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Februar 2015) wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf des B-Planes XXIII-3-1VE jedoch erforderlich.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB begonnen. Im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach § 6 AGBauGB wurde auf ein aktuelles Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 10.04.2014, AZ 7 D 57/12.NE, hingewiesen, welches unmittelbare Auswirkungen auf

das gewählte Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfaltet. Wegen der zu erwartenden Umweltauswirkungen wurde das Bebauungsplanverfahren umgestellt und eine Umweltprüfung erstellt, welche als Umweltbericht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einfließt. Des Weiteren wurde der vorgesehene Baukörper im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen an der Hönowe Straße von einem rechteckigen Grundriss auf einen L-förmigen Grundriss angepasst. Außerdem wurden redaktionelle Anpassungen an der Planzeichnung vorgenommen (Beschreibung des Geltungsbereiches, Bezeichnung der Name des Vorhabenträgers, Anpassung an die aktuelle Rechtsgrundlage).

2. Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Behörden im Rahmen der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-1VE vom 15. April 2013 mit den Deckblättern Nr. 1 vom 10. Januar 2014 und Nr. 2 vom 13. Januar 2016 mit Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bauvorhaben wurde in der Zeit vom 15. März 2016 bis einschließlich 19. April 2016 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erforderlichen Gutachten zur verkehrlichen Erschließung, zur schalltechnischen Untersuchung sowie zur Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des betroffenen Fachmarktes im Bereich der Hönowe Straße wurden zur Einsicht im Fachbereich Stadtplanung bei Nachfrage zur Verfügung gestellt.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11. März 2016 erneut in das Verfahren einbezogen. Sie wurden aufgefordert, zu der geänderten Planung mit dem Umweltbericht Stellung zu nehmen. Darüber hinaus konnte der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht im Internet eingesehen werden.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger weder Anregungen noch Hinweise zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf gegeben. Seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen zum weiteren Verfahren geäußert. Die vorgebrachten Anregungen sind detailliert in der als Anlage 2 beigelegten Tabelle aufgelistet und mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag versehen.

Die Äußerungen geben im Wesentlichen Hinweise zu:

- Gewerbelärm,
- gestalterischem Umgang mit Fassaden, Freiflächen und Werbeanlagen für die Denkmalpflege,
- erforderlichen Verkehrsflächen im Bereich der Hönowe Straße für die Herstellung der Zweigleisigkeit der Straßenbahntrasse sowie der erforderlichen städtebaulichen Qualität des Straßenraumes.

2.1. Hinweise SenStadtUm, IX C 31 zum Gewerbelärm

SenStadtUm, IX C, weist zum Gewerbelärm darauf hin, dass die Maximalpegel bei der Be- und Entladung der LKW im schalltechnischen Gutachten (KSZ, 11/2013) nicht berücksichtigt wurden. Diese sind mit bis zu 117 dB(A) deutlich höher, als die angesetzten 105 dB(A) angenommen werden. Dies führt jedoch nicht zur Notwendigkeit einer Änderung des Gutachtens, da die Auswirkungen der sich ergebenden Änderungen tagsüber gering bleiben. Nachts würden sich jedoch deutlichere Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel ergeben.

Aus diesem Grund sollte die Formulierung auf S. 30 im Kapitel 2.3.11 der Begründung „Anlieferungen an Sonn- und Feiertagen und in den Nachtstunden sind nicht

vorgesehen.“, so gefasst werden, dass Anlieferungen nachts nicht zulässig sind. Dies sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der zeitlich sehr beschränkten Einwirkzeiten des Betätigens der Druckluftbremse der Liefer-Lkw wurde auf die Berücksichtigung der maximalen Spitzen verzichtet. Für den EDEKA-Markt sind zwei Anlieferungen am Tag vorgesehen. Die zu ermittelnden Auswirkungen am Tage sind somit vernachlässigbar, wie auch SenStadtUm, IX C, richtig einschätzt. Die zeitliche Regelung zu Anlieferungen an Sonn- und Feiertagen kann im B-Plan nicht geregelt werden. Im Durchführungsvertrag wurde der Vorhabenträger verpflichtet, neben der zeitlichen Gebäudeerrichtung eine vertragliche Vereinbarung mit den Mietern zu abschließenden Betriebszeiten zwischen 8 Uhr und 22 Uhr sowie zur Einhausung der nördlichen Anlieferung der Gebäude abzuschließen. Es ist damit in der Nacht bzw. außerhalb der o.g. Betriebszeiten nicht mit Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel zu rechnen.

Die Formulierung in der Begründung wird im Sinne der Klarstellung angepasst. Eine Aufnahme in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage dagegen nicht möglich.

2.2. Hinweis der Denkmalschutzbehörden zum gestalterischem Umgang mit Fassaden, Freiflächen und Werbeanlagen

Seitens des Landesdenkmalamts wird darauf hingewiesen, dass Planungen von konkreten Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Gestaltung an Fassaden, Freiflächen und Werbeanlagen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Diese Festsetzung muss in den o.g. Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

An der ursprünglichen Abwägung wird festgehalten. Der Schutz von Denkmalen und deren Umfeld ist im Denkmalschutzgesetz Berlin verbindlich geregelt. Baumaßnahmen an bzw. in unmittelbarer Umgebung von Baudenkmalen sind nur in Abstimmung mit den Denkmalbehörden zulässig. Eine Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ist somit nicht erforderlich.

3. Hinweise der Fachabteilungen im Rahmen der 2. erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

3.1. Hinweis des Straßen- und Grünflächenamtes/SGA, Fachabteilung Straßen

Nach Hinweis des Fachamtes SGA entspricht im Bereich der Hönowe Straße 14 – 18 die Straßenbegrenzungslinie der Hönowe Straße nicht den planerischen, mit dem Fachbereich Stadtplanung im Jahr 2001 abgestimmten Vorgaben. Es wären hiernach vom Flurstück 338 (12,87 m²) und vom Flurstück 264 (18,56 m²) Flächen, dem Straßenrand zuzuschlagen. Der Straßenraum wird unabdingbar benötigt für die Herstellung der Zweigleisigkeit der Straßenbahntrasse sowie der erforderlichen städtebaulichen Qualität des Straßenraumes (D.h., die Grenze des VE-Plans XXIII-3-1VE im Bereich der Hönowe Straße sollte an die im B-Plan XXIII-3 festgesetzten Straßenbegrenzungslinie angepasst werden).

Der Anregung wird gefolgt.

Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend dem mit SGA abgestimmten Erwerbsplan aus dem Jahr 2001 an die vom Bebauungsplan XXIII-3 gesicherte Straßenbreite der Hönower Straße angepasst. Zu den betroffenen Flächen (Hönower Straße 14; ca. 18, 56 m² und Hönower Straße 16-18; ca. 12, 87 m²) liegt ein Vorkaufsrecht zum Zwecke des Grunderwerbs zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes vor. Nach vorliegender Verkehrswertermittlung vom 28.04.2016 betragen die Kosten für den Erwerb der betroffenen Grundstücksflächen ca. 2.829,00 € (90,0 €/m² x 31,43 m²).

4. Fazit

Die Auswertung der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB führt zu keiner Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes XXIII-3-1VE.

Hinweis: Zu der in dem Zeitraum vom 15. März 2016 bis einschließlich 19. April 2016 stattgefundenen zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXIII-3-1VE wurden die Fachämter über die Beteiligung erneut informiert. Es folgten dann weitere Hinweise des Straßen- und Grünflächenamtes/SGA, Fachabteilung Straßen, hinsichtlich der Sicherung des Straßenraumes im Bereich Hönower Straße 14 – 18.

In Bezug auf diese Hinweise wird eine Änderung bzw. eine erneute Anpassung der Planungsinhalte im Bereich der Hönower Straße erforderlich. Des Weiteren wird die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend den Hinweisen redaktionell ergänzt.

Durch die o.g. Änderung bzw. erneute Anpassung der Planungsinhalte im Bereich der Hönower Straße wird auch eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Betroffenen erforderlich. In diesem Rahmen wird der Vorhabenträger über die neuen Planinhalte informiert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan XXIII-3-1 VE

Abwägung zur zweiten erneuten Beteiligung der Behörden im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Grundstücke Hönowener Straße Nr. 14, 16 und 18, die Grundstücke Alt-Mahlsdorf (B1/B5) Nr. 35 und 36 sowie die Grundstücke An der Schule Nr. 66, 82, 84 und 90 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

**Stellungnahmen im Rahmen der zweiten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
1	Berliner Feuerwehr	Keine Äußerung		
2	Berliner Stadtreinigung/ BSR (04.04.2016)	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung der bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.		Kenntnisnahme.
3	BVG (14.04.2016)	3.1 Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich keine Einrichtungen von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.		Kenntnisnahme.
		3.2 S.16 StEP Verkehr Die im StEP Verkehr aufgeführte Taktverdichtung der Straßenbahn auf einen 10-Minuten Takt bedingt einen zweigleisigen Ausbau der Straßenbahnstrecke im Bereich Hönowener Straße. Dieser zweigleisige Ausbau der Straßenbahnstrecke ist von der Senatsverwaltung geplant.		Kenntnisnahme. Der Hinweis ist in der Begründung enthalten.

		<p>3.3 Verkehrsgutachten</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass linksabbiegende Fahrzeuge, aus Richtung S Mahlsdorf, in das Bebauungsgebiet (Zu- und Ausfahrt E9-E10) im Ausbauzustand der Straßenbahn (zweigleisig) vsl. auf den Gleisen stehen um auf den Gegenverkehr zu warten. Dies behindert die Straßenbahn (§9 StVO) und stört den Betriebsablauf.</p>		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Planungen sehen vor, dass die Erschließung der geplanten Märkte ausschließlich über die Straße An der Schule erfolgt. Nur das Gebäude an der Hönower Straße, welches für die Dienstleistungen der Altenpflege vorgesehen ist, soll an die Hönower Straße angebunden werden. Aufgrund der hier vorgesehenen Nutzung, welche deutlich weniger Verkehr verursacht als Einzelhandelsnutzungen, sowie Regelungen im städtebaulichen Vertrag, welche durch das Aufstellen von Pollern im Bereich der Zufahrt zwischen beiden Nutzungen sicherstellen, dass eine Umgehungsfahrt von der Straße An der Schule zur Hönower Straße und umgekehrt unterbunden werden, sind Beeinträchtigungen des Betriebsablaufes nicht zu befürchten. Sollten im späteren Ausbauzustand der Straßenbahn (zweigleisig) die vermuteten Beeinträchtigungen auftreten, kann mit weiteren verkehrsregelnden Maßnahmen (z.B. Linksabbiegeverbot) eine Behebung des Problems herbeigeführt werden.</p>
		<p>3.4 Stellungnahme Bereich Omnibus :</p> <p>Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>		<p>Kenntnisnahme.</p>
4	<p>Berliner Wasserbetriebe/ BWB (12.04.2016)</p>	<p>4.1 Gemäß den beiliegenden Übersichtsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.</p>	<p>Leitungsbestand</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der bestehende Leitungsbestand wird in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p>

		<p>Die Hinweise der BWB zu den Entwässerungsanlagen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Im südlichen Bereich des Bebauungsplans liegt eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1000. Die Leitung ist im Betrieb und muss erhalten bleiben.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist durch die vorhandenen Anlagen in der Hönower Straße gesichert. Im südlichen Bereich des Bebauungsplans liegen strategisch wichtige Trinkwasserhaupt- und Trinkwassertransportleitungen. Sperrungen und Arbeiten an den Leitungen können nur in der verbrauchsarmen Zeit erfolgen. Die Druckzonengrenze hat sich verändert. Somit ist Verbindungsleitung DN 400, welche die Straße Alt-Mahlsdorf quert, nicht mehr geschlossen.</p> <p>Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserversorgungsnetzes.</p> <p>Die Abwasserdruckrohrleitung, die Trinkwasserhaupt- und Trinkwassertransportleitungen sowie der das Plangebiet querenden Regenwasserkanal sind leitungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu-gunsten der BWB im Grundbuch ist erfolgt.</p>		
--	--	--	--	--

		<p>4.2 Zur besseren Bebaubarkeit des Grundstücks ist es notwendig den Sicherheitsstreifen des Regenwasserkanals zu drehen. In Absprache mit uns wird derzeit der Ausübungsort der eingetragenen Dienstbarkeit in den Grundbüchern geändert.</p> <p><u>Trinkwasserversorgung:</u> Laut Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.2.4 Technische Infrastruktur wurde der Bau eines vorläufig privaten Erschließungsstichs innerhalb der zukünftigen Straße An der Schule veranlasst. In diesem Erschließungsstich haben die BWB keine öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen gelegt, da eine Erschließung nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) erfolgt. Die Ver- und Entsorgung der vorhandenen Bebauung wird derzeit über das vorhandene Netz der BWB mittels Hausanschlüssen realisiert.</p> <p>Auf der Grundlage des jetzigen Bebauungsplanentwurfs wird es mit dem Ausbau der Straße An der Schule erforderlich eine entwässerungs- und wasserversorgungstechnischen Konzeption zu erarbeiten. Die Veranlassung der Maßnahmen am Kanal- und Trinkwassernetz erfolgt nur auf der Grundlage von Straßenbauplänen, die vom Straßenbaulastträger rechtzeitig vorgelegt werden müssen. Für die geplante öffentliche Straße sind die Mittel für die erforderlichen Straßenentwässerungsanlagen vom Straßenbaulastträger bereitzustellen.</p> <p>Baumaßnahmen sind derzeit im Bebauungsplangebiet von unserem</p>	<p>Trinkwasser</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine gesonderte Festsetzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich. Eine entsprechende Sicherung in den Grundbüchern erfolgt auf privatrechtlicher Ebene.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Versorgung des Plangebietes ist mit der derzeitigen Interimslösung sicher gestellt. Im Zuge des späteren Endausbaus der Straße An der Schule sowie der Übertragung in das Fachvermögen des Bezirks können - falls erforderlich - entsprechende neue Um- und Ausbaumaßnahmen an der technischen Infrastruktur erfolgen.</p>
--	--	---	---------------------------	---

		<p>Unternehmen nicht vorgesehen.</p> <p>Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufes beachten Sie bitte, dass die Erschließungs-investitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen.</p>		
		<p>4.3 Grundsätzlich gilt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen der BWB zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung werden nur in öffentlich gewidmetem Straßenland (Eigentümer Land Berlin) eingebaut. - Außerhalb dieser Flächen vorhandene oder geplante Anlagen der BWB sind dauerhaft durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugunsten der BWB zu sichern. - Anlagen der BWB einschließlich der dazugehörigen Sicherheits-streifen, dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln be-pflanzt werden. - Den Mitarbeitern der BWB muss der Zugang zu unseren Anlagen, gegebenenfalls mit Fahrzeugen von bis zu 26 t Gesamtgewicht, ermöglicht werden. - Die Kosten für Planung und Bau von Anlagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung außerhalb des öffentlich gewidmeten Straßenlandes werden nicht von den BWB getragen. <p>Die als Anlage beigefügte Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p>	Anlagen der BWB	Die grundsätzlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		<p>4.4 Das Gelände liegt in der Schutzzone III B der Wasserwerke Wuhlheide/ Kaulsdorf. Die Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/ Kaulsdorf vom 11.10.1999 ist einzuhalten. Das als Anlage beigefügte Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p>		<p>Kenntnisnahme. Der Hinweis zur Lage des Plangebietes in der Schutzzone III B der Wasserwerke Wuhlheide/Kaulsdorf ist in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten. Die Einhaltung der Vorschriften ist zu beachten.</p>
5	ITDZ Berlin (23.03.2016)	Keine Bedenken. Belange des IT-Dienstleistungs-zentrum sind nicht betroffen.		Kenntnisnahme.
6	Bundesnetz-agentur/ BNetzA	Keine Äußerung		
7	GL 5.21 (01.04.2016)	<p>Die im Entwurf vorgenommene Änderung und redaktionellen Anpassungen sowie die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf ein Verfahren mit Umweltprüfung haben keine Auswirkungen auf die Bewertung der Planung aus Sicht der Raumordnungsbehörde.</p> <p>Wir bestätigen erneut, dass die Ziele der Raumordnung dem Entwurf des Bebauungsplans nicht entgegenstehen. Die Grundsätze der Raumordnung sind in der Satzung angemessen berücksichtigt worden.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Mitteilung der Ziele der Grundsätze der Raumordnung vom 27. Februar 2012 sowie auf unsere Zustimmung im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 3.Februar 2014.</p>	Raum- ordnung	Kenntnisnahme.

8	Handwerkskammer Berlin	Keine Äußerung		
9	IHK / Bereich Infrastruktur/ Stadtentwicklung	Keine Äußerung		
10	LAGetSi	Keine Äußerung.		
11	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg NBB IV (31.03.2016)	11.1 Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßnahmen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genau Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.	Leitungen	Kenntnisnahme.
		11.2 Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgebebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farben auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe		Kenntnisnahme. Der Hinweis ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

		<p>die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p>		
		<p>11.3 Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Absatz. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p>		<p>Kenntnisnahme. Entsprechend notwendige Versorgungsleitungen für das Plangebiet sind innerhalb der festgesetzten Baugebiete zulässig. Eine gesonderte Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen ist hierfür nicht erforderlich.</p>
		<p>11.4 Nach der Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen</p>		<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten. Festsetzungen im Bebauungsplan sind diesbezüglich nicht erforderlich.</p>

	<p>der Pflanzengrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzengrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzengrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung abzustimmen.</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise belegt sind oder eine Belegung geplant ist.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
--	--	--

12	Vattenfall Europe Business Service GmbH (18.04.2016)	<p>12.1 In dem betrachteten Gebiet befinden sich Nieder- und Mittelspannungsanlagen sowie die Netzstation 33251 und die Übergabestation 32722 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Für die geplante Bebauung sind im südlichen Bereich ggf. Kabelumlegungsarbeiten notwendig.</p> <p>In dem angegeben Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch nicht abgeschlossen (im Rahmen von Anfragen bei Neuanschlüssen relevant).</p> <p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussagen treffen.</p>	Stromnetz	Kenntnisnahme. Die Begründung wird um die einzeln aufgeführten Anlagen redaktionell ergänzt. Der aktuell bestehende Leitungsbestand ist im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Neubebauung errichtet worden bzw. steht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen.
		<p>12.2 Unsere Stellungnahmen vom 20.02.2012 sowie vom 05.02.2014 inklusive die Ihnen übergebenen Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.</p> <p>Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Vattenfall Europa Netzservice GmbH, Netzanlagenbau Berlin gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 10 60 29 54.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentliche Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice GmbH“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.</p>		Kenntnisnahme.
	Vattenfall Wärme AG (15.04.2016)	<p>12.3 In dem von Ihnen angefragten örtlichen Bereich ist kein Anlagenbestand der Vattenfall Europe Wärme AG vorhanden.</p>		Kenntnisnahme.

13	SenFin, I DVV (20.04.2016)	13.1 Keine Bedenken gegen die Festsetzung.		Kenntnisnahme.
14	SenStadtUm, VIII D 25	Keine Äußerung.		
15	SenWiTech Forsch, IV A 11	Keine Äußerung.		
16	SenStadtUm, I B 27 (02.05.2016)	16.1 Aus originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußert sich die Behörde zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt: Zur Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) ist nichts vorzutragen.	FNP	Kenntnisnahme.
		16.2 Für die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.	EpB	Kenntnisnahme.
17	SenStadtUm, VII B	Keine Äußerung		
18	SenStadtUm, IX C 31 (19.04.2016)	<u>18.1 Luftreinhaltung:</u> Keine Anmerkungen <u>Lärminderungsplanung</u> Gewerbelärm, außerhalb der Zuständigkeit: Aus der Sicht des Schutzes vor Gewerbelärm ist darauf hinzuweisen, dass die Maximalpegel bei der Be- und Entladung der LKW im schalltechnischen Gutachten (KSZ, 11/2013) nicht berücksichtigt wurden. Diese sind mit bis zu 117 dB(A) deutlich höher, als die	Gewerbelärm	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Aufgrund der zeitlich sehr beschränkten Einwirkzeiten des Betätigens der Druckluftbremse der Liefer-Lkw wurde auf die Berücksichtigung der maximalen Spitzen verzichtet. Für den EDEKA-Markt sind zwei Anlieferungen am Tag vorgesehen. Die zu ermittelnden Auswirkungen

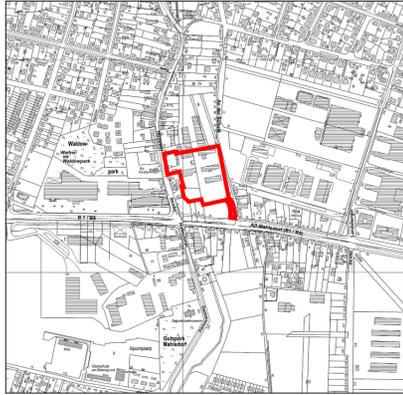
	<p>IX C 210</p>	<p>angesetzten 105 dB(A) angenommen werden. Dies führt jedoch nicht zur Notwendigkeit des Gutachtens zu ändern, da die Auswirkungen der sich ergebenden Änderungen tagsüber gering bleiben. Nachts würden sich jedoch deutlichere Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel ergeben.</p> <p>Aus diesem Grund sollte die Formulierung auf S.30 im Kapitel 2.3.11 der Begründung „Anlieferungen an Sonn- und Feiertagen und in den Nachtstunden sind nicht vorgesehen.“, so gefasst werden, dass Anlieferungen nachts nicht zulässig sind. Dies sollte in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>18.2 Zu den genannten Bebauungsplänen erfolgen aus störfallrechtlicher Sicht keine Hinweise oder Anmerkungen.</p> <p>Es wird künftig gebeten, dass Beteiligungen nur erforderlich sind, wenn Vorhaben angemessene Abstände oder Achtungsabstände von Störfallbetriebsbereichen tangieren oder Industriegebiete ausgewiesen werden.</p>	<p>Störfall- anlagen</p>	<p>am Tage sind somit vernachlässigbar, wie auch SenStadtUm, IX C, richtig einschätzt.</p> <p>Die zeitliche Regelung zu Anlieferungen an Sonn- und Feiertagen kann im B-Plan nicht geregelt werden. In Bezug auf den geschlossenen Durchführungsvertrag wurde der Vorhabenträger verpflichtet, neben der zeitlichen Gebäudeerrichtung eine vertragliche Vereinbarung mit den Mietern zu abschließenden Betriebszeiten zwischen 8 Uhr und 22 Uhr sowie zur Einhausung der nördlichen Anlieferung der Gebäude abzuschließen. Es sind damit in der Nacht bzw. außerhalb der o.g. Betriebszeiten nicht mit Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel zur rechnen.</p> <p>Die Formulierung in der Begründung wird im Sinne der Klarstellung angepasst. Eine Aufnahme in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage dagegen nicht möglich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	------------------------	---	-------------------------------------	---

19	SenStadtUm, X C 2 (08.04.2016)	Es wurden folgende Fachbereiche in der Abteilung X beteiligt und um Stellungnahmen gebeten: XF 1 X PS A X OI X PS E X OS X PW X OW X PI A X PI E Von den Beteiligten gab es keine Einwendungen oder Hinweise.		Kenntnisnahme.
	SenStadtUm, X F	Keine Äußerung		
20	SenStadtUm Wohnbauleitstelle (18.04.2016)	Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Fachmarkt- und Einzelhandelsvorhabens geschaffen werden sowie ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Wohnungsbauleitstelle sieht ihre Belange hierdurch nicht betroffen.		Kenntnisnahme.
21	Landesdenkmalamt (29.03.2016)	Es wird auf die Stellungnahme vom 30.01.2014 verwiesen. <i>(Stellungnahme vom 30.01.2014: Gegen die Aufstellung des vorstehenden Bebauungsplanes bestehen seitens des LDA weiterhin Bedenken. Es fehlt weiterhin die textliche Festsetzung, dass Planungen von konkreten Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Gestaltung an Fassaden, Freiflächen und Werbeanlagen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Diese Festsetzung muss in den o.g. Bebauungsplan aufgenommen werde).</i>		Kenntnisnahme. An der ursprünglichen Abwägung wird festgehalten. Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Schutz von Denkmalen und deren Umfeld ist im Denkmalschutzgesetz Berlin verbindlich geregelt. Baumaßnahmen an bzw. in unmittelbarer Umgebung von Baudenkmalen sind nur in Abstimmung mit der Denkmalbehörde zulässig. Eine Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ist somit nicht erforderlich.

	Hinweise der Fachabteilungen			
1	Straßen- und Grünflächenamt Fachbereich Straßen (23.03.2016)	<p>Hinweise für das weitere Planverfahren: Im Bereich der Hönowener Straße 14 – 18 entspricht die Straßenbegrenzungslinie der Hönowener Straße nicht den planerischen, mit dem FB Stapl abgestimmten Vorgaben. Es wären hiernach vom Flurstück 338 ca. 12,87 m² und vom Flurstück 264 ca. 18,56 m² Flächen, dem Straßenrand zuzuschlagen. Den genauen Verlauf der zu planenden Straßenbegrenzungslinie entnehmen Sie bitte der vom FB Verm erstellten Anlage, die auch in Ihrem Hause vorliegt.</p> <p>Der Straßenraum wird unabdingbar benötigt für die Herstellung der Zweigleisigkeit der Straßenbahn-trasse sowie der erforderlichen städtebaulichen Qualität der ansonsten verkehrsberuhigten Straßenverkehrsanlage (Gehwege, Parkhäfen für Geschäftskunden, Bäume, evtl. Straßenmobiliar).</p>	Bereich Hönowener Straße 14 - 18	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend dem mit SGA abgestimmten Erwerbsplan vom 2001 an die vom Bebauungsplan XXIII-3 gesicherte Straßenbreite der Hönowener Straße angepasst. Durch die erneute Anpassung der Planungsinhalte wird eine erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden durchgeführt. Zusätzlich wird der Vorhabenträger über die neuen Planinhalte informiert.</p> <p>Zu den betroffenen Flächen (Hönowener Straße 14; ca. 18,56 m² und Hönowener Straße 16-18; ca. 12,87 m²) liegt ein Vorkaufsrecht zum Zwecke des Grunderwerbs zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes vor. Nach vorliegender Verkehrswertermittlung vom 28.04.2016 betragen die Kosten für den Erwerb der betroffenen Flächen ca. 2.829,00 € (90,0 €/m² x 31,43 m²).</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan (XXIII-3-1 VE)

für die Grundstücke Hönower Straße Nr. 14, 16 und 18, die Grundstücke Alt-Mahlsdorf (B 1/5) Nr. 35 und 36 sowie die Grundstücke An der Schule Nr. 66, 82, 84 und 90 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf



Übersichtskarte 1: 10.000

Textliche Festsetzungen

1. Die Fläche für "Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen" (Vorhangrundstück) dient im Wesentlichen der Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung, der Errichtung von Fachmärkten für Modebedarf und Drogerieartikel, einer Einrichtung für Dienstleistungen der Altenpflege sowie dieser Zweckbestimmung dienende ergänzende Nutzungen.

Zulässig sind innerhalb des Vorhangrundstücks:

- insgesamt maximal 2.500 m² Verkaufsflächen der Branche Lebensmittel
- folgende ergänzende zentrenrelevante Nutzungen:
 - insgesamt maximal 750 m² Verkaufsflächen für Drogerien
 - insgesamt maximal 550 m² Verkaufsflächen für Modemärkte
 - insgesamt maximal 400 m² Verkaufsflächen für ergänzende kleinteilige Ladennutzungen
- Flächen für Dienstleistungen der Altenpflege
- Flächen für Schank- und Speisewirtschaften

2. Zum Schutz vor Lärm dürfen innerhalb der Fläche für „Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen“ die zulässigen Nutzungen erst zugelassen werden, wenn durch Vertrag oder auf sonstige Weise öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche G zulässigen baulichen Anlagen oder andere Lärmschutzmaßnahmen mit gleicher Wirkung vor oder zeitgleich mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Vorhangrundstück fertiggestellt werden.

3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Innerhalb der Fläche für "Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen" darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Anlieferungen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,8 entspricht.

5. Die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen dürfen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs- und Kühlanlagen sowie Solaranlagen um 2,0 m überschritten werden.

6. Technische Einrichtungen wie z.B. Lüftungs- und Kühlanlagen, die an und auf den Gebäuden angebracht sind und zum Betrieb der Verkaufseinrichtungen notwendig sind, dürfen einen Schalleistungspegel von maximal 70 dB(A) nicht überschreiten.

7. Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich zwischen den Punkten E1-E2, E3-E4, E5-E6 sowie E9-E10 zulässig.

8. Die Fläche a ist mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

9. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

10. Die Befestigung der Fläche a ist in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Durchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn andere Nutzungserfordernisse entgegenstehen.

11. Innerhalb der Fläche für "Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen" sind mindestens 750 m² der Dachflächen extensiv zu begrünen.

12. Die Fläche b ist dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

13. Die Außenwandflächen zwischen den Punkten F1 und F2 sind mit selbstklimmenden Pflanzen zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen.

14. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

15. Im Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen

Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II

Baugrenze

Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß OK = 58,5 m über NHN bis 63 m über NHN

Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß TH = 60,5 m über NHN

Sonstige Festsetzungen

Bereich für Ein- und / oder Ausfahrt

Umgrenzungen der Flächen für Stellplätze

Mit Geh- und Radfahr bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

Fließgewässer ("Rohrpfuhlgraben")

Baudenkmal

Naturdenkmal

Planunterlage

Wohn- oder öffentliches Gebäude mit Geschosshöhe und Durchfahrt		Landesgrenze (Bundesland)	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage		Bezirksgrenze	
Parkhaus		Ortsringgrenze	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage) mit Geschosshöhe		Gemarkungsgrenze	
Brücke		Flurgrenze	
Gewässer		Flurstücksgrenze	
Geländehöhe, Straßenhöhe in Meter über NHN z.B.		Flurstücksnummer, Flurnummer	
Laubbaum, Nadelbaum		Grundstücksnummer	
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)		Mauer, Stützmauer	
Schornstein		Bordkante	
Zaun, Hecke		Baulinie, Baugrenze	
Hochspannungsmast		Straßenbegrenzungslinie	

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen der Planzeichenverordnung (sowie ergänzende Planzeichen). Zugrunde gelegt sind die Bauzeichnungsverordnung (BauZV) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1.559).



Maßstab 1: 1000

Vorhaben- und Erschließungsplan (XXIII-3-1 VE)

Planunterlage: Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Ulrich Prüve, ÖbVI
Stand November 2012

Vorhabenträger: GVG Projektentwicklungsgesellschaft mbh
Schumannstraße 17
10117 Berlin

Datum: 13. Januar 2016