

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 26.01.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE für die Grundstücke An der Schule 2/8A, einschließlich Flurstück 54 der Flur 171, Fritz-Reuter-Straße 1, teilweise Fritz-Reuter-Straße 3, 4 (Flurstücke 64, 66 der Flur 171), Fritz-Reuter-Straße Flurstück 393 der Flur 172 und Hönower Straße 72-80 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. 0010/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0010/V**

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2VE für die Grundstücke An der Schule 2/8A, einschließlich Flurstück 54 der Flur 171, Fritz-Reuter-Straße 1, teilweise Fritz-Reuter-Straße 3, 4 (Flurstücke 64, 66 der Flur 171), Fritz-Reuter-Straße Flurstück 393 der Flur 172 und Hönower Straße 72-80 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

B. Berichterstatterin:

Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt:

1. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Auswertung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (Anlage 1) zuzustimmen.
2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

**C.2 Weiterleitung an die BVV
zugleich Veröffentlichung:**

Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.

D. Begründung:

siehe Anlagen

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7, 3 Abs. 2, 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. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2 VE vom 2. Februar 2016 einschließlich Begründung und Umweltbericht mit den darin enthaltenen umweltbezogenen Informationen sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan zum betroffenen Bauvorhaben wurde in der Zeit vom 22.02.2016 bis einschließlich 23.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8, im Foyer der 4. Etage, Fachbereich Stadtplanung öffentlich ausgelegt. Die erforderlichen Gutachten zur verkehrlichen Erschließung, zur schalltechnischen Untersuchung, die faunistische Standortuntersuchung und die orientierende Bewertung der Bausubstanz und Baugrunduntersuchung wurden zur Einsicht im Fachbereich Stadtplanung zur Verfügung gestellt.

Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 6 vom 12. Februar 2016, S. 323, und in der Tagespresse, der Berliner Zeitung vom 12. Februar 2016, bekannt gemacht.

Den Bürgerinnen und Bürgern wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf vorzubringen. Die vorgebrachten Stellungnahmen waren zu prüfen und sind in die anschließende Abwägung eingeflossen.

Parallel dazu wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert. Die Benachrichtigung erfolgte mit Schreiben vom 17. Februar 2016.

Darüber hinaus konnte der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung auch im Internet eingesehen werden.

Es wurden in zwei Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern Anregungen zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf gegeben. Von siebzehn Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise zum weiteren Verfahren geäußert.

Die vorgebrachten Anregungen sind detailliert in der als Anlage 2 beigefügten Tabelle aufgelistet und mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag versehen. Die Reihenfolge der aufgeführten Äußerungen stellt keine Wertung der vorgebrachten Inhalte dar.

2. Die Äußerungen geben im Wesentlichen Hinweise zu:

- Verkehrlichen Belangen und notwendigen Ergänzungen zur Verkehrslösung Mahlsdorf einschließlich der Eckabschrägung im Zu- und Abfahrtsbereich der Hönower Straße,
- der Aufhebung der Gewässereigenschaft für den Rohrpfehlgraben,
- gestalterischem Umgang mit Fassaden und den Kolonaden für die Denkmalpflege,
- der Errichtung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf,
- starken Geräuschemissionen, die durch die Fleischanlieferung an der Ostseite des REWE-Marktes über die Straße An der Schule entstehen könnten und schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigen würden.

2.1. Hinweise SenStadtUm, VII B zum StEP Verkehr

SenStadtUm regt an, die Ausführungen zum StEP Verkehr in der Begründung bezüglich der Inhalte und Ziele der Verkehrslösung Mahlsdorf zu ergänzen. Darüber hinaus fehlt ein Hinweis auf die Darstellung der neuen Führung des übergeordneten Straßennetzes Hönower Straße – An der Schule – Hultschiner Damm und die Vereinbarkeit mit der Verkehrslösung Mahlsdorf. In der Plandarstellung des Bebauungsplanes ist die Baugrenze südöstlich der Zufahrt / Abfahrt des EKZ zur Hönower Straße zu ändern und so wie im Vorhabenplan abzuschrägen (Prinzip der Berliner Ecke). Eine rechtwinklige Ausbildung widerspricht den Erfordernissen einer Anbindung des EKZ an die Hönower Straße sowohl als Zwischenlösung als auch in der zukünftigen Planung für die Gestaltung der Hönower Straße.

Die Hinweise werden berücksichtigt, in der Begründung ergänzt und auf dem 1. Deckblatt geändert.

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin wird in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs als Planungsziel die Hauptverkehrsstraßenführung über die Straße an der Schule dargestellt.

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr – Bestand 2011 – stellt die südlich verlaufende Straße Alt Mahlsdorf B 1/5 als Stufe I (großräumige Straßenverbindung) und die Hönower Straße als Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dar.

Gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr – Planung 2025 soll kurz- und mittelfristig die östlich angrenzende Straße An der Schule einen Teil der Nord-Süd-Verbindung als übergeordneten Straßenverbindung übernehmen. Die bis dahin als übergeordnete Straßenverbindung gekennzeichnete Hönower Straße wird dann im Abschnitt zwischen Pestalozzistraße und B 1/5 auf eine Ergänzungsstraße herabgestuft.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wird die Baugrenze am Eckgebäude und die Straßenbegrenzungslinie nach dem Prinzip der Berliner Ecke, in Absprache mit dem Fachbereich SGA im Zu- und Abfahrtsbereich abgeschragt, um verkehrssichere Ab- und Zufahrten zu gewährleisten.

2.2. Hinweis SenStadtUm, X OW 14 zur Gewässereigenschaft des Rohrpfehlgrabens

Es wird angemerkt, dass durch die Aufhebung der Gewässereigenschaft für den Rohrpfehlgraben für den Vorhabenträger keine Verpflichtung zum Erhalt oder einem Neubau der vorhandenen Verrohrung besteht. Dem Grundstückseigentümer gehöre auch die Verrohrung. Da es sich beim Rohrpfehlgraben ursprünglich um ein natürlich entstandenes Gewässer handele, wird empfohlen, die Auffüllung des Grabenbereichs mit sickerfähigem Material vorzunehmen.

Die Hinweise werden berücksichtigt, in der Begründung ergänzt und auf dem 1. Deckblatt geändert.

Nach nochmaliger fachlicher Prüfung durch den Fachbereich Umwelt wurde mitgeteilt, dass nördlich der Bahn das Regenwasser aus dem Regenrückhaltebecken dem Regenwasserkanal der BWB zugeleitet wird. Ebenso erfolgt die Sammlung des Regenwassers in der Fritz-Reuter-Straße über einen Regenwasserkanal. Damit sind beide Gebiete dem Einzugsbereich des Rohrpfehlgrabens entzogen. Der Rohrpfehlgraben im

Bereich unter dem Bahndamm bis zur Fritz-Reuter-Str. besitzt damit keine Gewässereigenschaft mehr.

Dem Investor wird empfohlen, den Bereich des ehemaligen Rohrfuhlgrabens mit einer Drainagefunktion in Richtung des noch vorhandenen Grabens zu versehen. Das würde nachhaltig den Wasserhaushalt in diesem Gebiet regeln, ohne Schichtenwasserschäden befürchten zu müssen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt Auffüllungen, mit sickerfähigem jedoch auch verdichtungs- und tragfähigem Material, als Untergrund für die geplanten befestigten Flächen vorzunehmen.

Die textliche Festsetzung 5.2. und die Kennzeichnung „Verrohrtes Gewässer“ werden auf der Planzeichnung gestrichen. Das nicht mehr benötigte Leitungsrecht für den Rohrfuhlgraben wird aus der Planzeichnung genommen.

2.3. Hinweis Anwohner 1 zum gestalterischen Umgang mit Fassaden

Es wird vorgebracht, dass der Denkmal-Ensembleschutz in der direkten Nachbarschaft ungenügend berücksichtigt sei. Die Eigenart und das Erscheinungsbild der benachbarten Denkmalbereiche Nr. 09045337 bzw. Nr. 09045340 (Wohnhäuser im Bereich An der Schule und Donizettistraße sowie das Schulgebäude Friedrich-Schiller-Grundschule) würden durch den geplanten Neubau beeinträchtigt. Die Hinweise auf die Gestaltungsmerkmale seien unzureichend, es entstehe eine atypische Fassadenfront.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Im Rahmen der Abwägung werden nach erneuter fachlicher Prüfung in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde die Kriterien des Umgebungsschutzes von Denkmalen entsprechend § 10 DSchG vertiefend berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Hönower Straße 74-80 (Kolonaden, Zufahrt, Neubau Nr. 74), Fritz-Reuter-Straße, Flurstück 393 (Drogerie) und An der Schule 2 und 8a (Rückseite REWE und Trafohäuschen). Aus den denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen ergibt sich, dass alle straßenseitigen Fassaden sowie die Dachkubaturen aller neu zu planenden Gebäuden den Umgebungsschutz von Denkmalen berücksichtigen müssen.

Das Vorhaben soll als Teil und Kern des Ortsteilzentrums unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten Nutzung eine eigene Formensprache und Gebäudestruktur aufweisen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass sich das neue Ortsteilzentrum in einen harmonischen Dialog mit der vorhandenen städteräumlichen Situation begibt, die zudem an drei Seiten von denkmalgeschützten Gebäuden geprägt wird.

Durch die für den Bunkerabbruch erforderlichen Baumfällungen an der Straße an der Schule ist diese Seite aus denkmalfachlicher Sicht neu zu betrachten. Weitere Veränderungen, wie die nun geplante Errichtung eines Trafohäuschens an Stelle des Bunkers, tragen ebenfalls zu einer erforderlichen Neubetrachtung bei.

Der Planungsstand zeigt eine Architektur in einer zentrentypischen Formensprache.

Denkmalpflegerisches Ziel sollte jedoch sein, zusätzlich über eine eigene Charakterisierung der straßenseitigen Ansichten der Kleinteiligkeit der umliegenden Bebauung Rechnung zu tragen ohne diese zu imitieren.

Die Umsetzung dieser Forderungen ist Bestandteil der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgenden Abstimmungen auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes.

Im Bebauungsplan bedarf es jedoch keiner weiteren gestalterischen Regelung.

2.4. Hinweis Anwohner 1 zu starken Geräuschemissionen

Durch den LKW-Verkehr für die Fleischanlieferung östlich des REWE-Marktes über die Straße An der Schule würden starke Geräuschemissionen entstehen und schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigt. Es würden in dieser Hinsicht keine Minderungsmaßnahmen ergriffen. Das Lärmgutachten treffe falsche Annahmen, sei widersprüchlich und missachte die Vorgaben der TA-Lärm. Es sei lediglich eine Berechnung nach Aktenlage.

Der Hinweis kann nicht berücksichtigt werden.

Auch nach nochmaliger Prüfung ist festzustellen, dass die schalltechnische Untersuchung (SU 02.16) weder auf falschen Annahmen beruht, in sich nicht widersprüchlich ist und auch nicht die Vorgaben der TA Lärm missachtet. Eine Begehung des Gutachters vor Ort wurde durchgeführt.

Grundlage der SU 02.16 sind die Verkehrsmengen, die der Verkehrsuntersuchung Setzpfand entnommen wurden. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt an die Hönower Straße, die Fritz-Reuter-Straße sowie die DB-Strecken angrenzt, wurden diese Verkehrswege als „Hauptimmissionsquelle“ definiert.

Auf Seite 16 der schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2016 (SU 02.16) ist ausgeführt, dass für den REWE-Markt die Anlieferung von Fleischwaren 3-mal wöchentlich mit 5 Rollcontainern an der Ostseite des REWE-Marktes über die Straße „An der Schule“ erfolgen wird.

Auf Seite 28 der SU 02.16 wurde ergänzt, dass diese Anlieferung als „Frühanlieferung“ in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zwischen 06.00 Uhr und 07.00 Uhr berücksichtigt wurde.

Des Weiteren findet sich auf Seite 28 der SU 02.16 das Ergebnis der zu erwartenden Lärmbelastung für das Gebäude An der Schule 5 (Westfassade) mit
55 dB(A) tags 20 dB(A) nachts.

Das o. a. Gebäude wurde mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) berücksichtigt. Demnach sind gem. TA Lärm/08.98 die Richtwerte mit
55 dB(A) tags 40 dB(A) nachts

zu berücksichtigen.

Mit dem Vergleich der ermittelten Lärmbelastungen (Beurteilungspegel) und der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 ist festzustellen, dass diese Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Die Lieferhäufigkeit wird grundsätzlich über den zukünftigen Betreiber des Marktes erfragt und baut nicht auf hypothetischen Annahmen auf.

Da der Bebauungsplan nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des REWE-Nahversorgungszentrums schafft, ist es nicht Aufgabe des Bebauungsplanes „Auflagen“ zum Betriebsablauf in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Dies wird in die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens übertragen.

2.5. Hinweis SenStadtUm, Wasserbehörde - Referat VIII zu Kraftfahrzeug-Stellplätzen innerhalb der Schutzzone III B

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf.

Unter I Pkt. 2.2.7 der Begründung ist der dritte Satz zu streichen und zu ersetzen:

„Nach § 7 Abs. 1 Nr. 20 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf ist die Errichtung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen, wenn diese wasserdurchlässig sind, verboten“

Der Hinweis wird berücksichtigt.

In der Planzeichnung, Nachrichtliche Übernahme –Niederschlagswasser-, 2. Absatz ist der erste Satz zu streichen, da er im Widerspruch zu § 7 Abs. 1 Nr. 20 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf steht und durch folgenden Satz zu ersetzen:

„PKW-Stellflächen und sonstige KFZ-Verkehrsflächen sowie Anlieferungszone im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Fuß- und Radwege sind, soweit der Baugrund dies zulässt, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.“

Die nachrichtliche Übernahme, die Begründung und der Umweltbericht werden berichtigt und redaktionell geändert.

3. Fazit

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner, die Grundzüge der Planung **berührenden** Änderung geführt. Aufgrund der neuen Erkenntnisse werden folgende sonstige Änderungen auf einem Deckblatt vorgenommen:

- Herausnahme des Leitungsrechts für den Rohrpfehlgraben, da dies aufgrund der Aufhebung der Gewässereigenschaft des Rohrpfehlgrabens und der Funktionslosigkeit im Rahmen der Ableitung von Regenwasser in die Kanalisation nicht mehr erforderlich ist.
- Die textliche Festsetzung 5.2. und die Kennzeichnung „Verrohrtes Gewässer“ werden auf der Planzeichnung gestrichen.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 5.3. wird die mit dem Buchstaben e gekennzeichnete Fläche gestrichen, da die Kolonade nicht über dem Zu- und Abfahrtsbereich des REWE-Marktes und mit dem neu zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück Hönow Str. 74 errichtet werden soll.
- In der nachrichtlichen Übernahme –Niederschlagswasser-, 2. Absatz ist der erste Satz zu streichen und durch folgenden Satz zu ersetzen:
„Pkw-Stellflächen und sonstige Kfz-Verkehrsflächen sowie Anlieferungszone im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Fuß- und Radwege sind, soweit der Baugrund dies zulässt, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.“
- Die Straßenbegrenzungslinie und die Baugrenze an der Zu- und Abfahrt zur Hönow Str. werden nach dem Prinzip der Berliner Ecke angepasst. Das geplante Gebäude weist jedoch bereits diese ECKAusbildung auf.

Darüber hinaus werden die Begründung und der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan redaktionell entsprechend den Hinweisen ergänzt bzw. berichtigt:

- Es werden zur besseren Verständlichkeit der Zusammenhänge zusätzliche Ausführungen zur Verkehrslösung Mahlsdorf aufgenommen und die Vereinbarkeit des FNP Berlin mit der Verkehrslösung Mahlsdorf dargestellt, da die Erschließung des Plangebietes von der Hönow Str. diese langfristige Verkehrsplanung tangiert.
- Die Klassifizierung der Fritz-Reuter-Straße wird in „Ergänzungsstraße“ berichtigt.
- Bzgl. der Aktualität der Prognosedaten für den Schienenlärm (derzeit 2025) wird ergänzt, dass seitens des Betreibers, der Deutschen Bahn AG, keine Prognosedaten für 2030 vorliegen. Auswirkungen auf die Planung sind jedoch nicht erkennbar.

- Es wird darauf hingewiesen, dass am 01.12.2015 die neue AV Zentrenkonzepte in Kraft getreten ist. Es wird gebeten, auf Seite 14 Pkt. 2.3.5 „Zentrenkonzepte des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf/Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung“ eine inhaltliche Anpassung vorzunehmen.
- Der Verfahrensstand des Lärmaktionsplans 2013- 2018 wird aktualisiert.
- Die Verträglichkeit des Einzelhandels in Bezug auf die Lärmbelastung wird ausdrücklich betont.
- In der Planbegründung wird eine redaktionelle Berichtigung bzgl. der Übernahme des Besonderen Wohngebietes aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan XXIII-3 vorgenommen.
- Im Rahmen der Abwägung werden nach erneuter fachlicher Prüfung in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde die Kriterien des Umgebungsschutzes von Denkmalen entsprechend § 10 DSchG vertiefend berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Hönower Straße 74-80 (Kolonaden, Zufahrt, Neubau Nr. 74), Fritz-Reuter-Straße, Flurstück 393 (Drogerie) und Straße An der Schule 2 und 8a (Rückseite REWE und Trafohäuschen).

Nach Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen die o.g. Hinweise bzw. die erneute Anpassung der Planungsinhalte auf dem 1. Deckblatt nicht zur Änderung der Grundzüge der Planung. Der Vorhabenträger wurde über die Änderungen informiert, und ihm die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Änderungen eingeräumt. Aufgrund dessen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde für die erneute Beteiligung auf die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit beschränkt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Mit Datum vom 7. September 2016 wurde der Vorhabenträger über die Änderungen informiert, und ihm die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Änderungen eingeräumt.

Mit Schreiben vom 20. September 2016 liegt eine positive Stellungnahme zu den Änderungen vor.

Die Festsetzung des Bebauungsplans entsprechend § 10 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 AGBauGB kann nunmehr erfolgen.

4. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie parallel der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach Anschreiben) nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
1	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt – Wohnungsbauleitstelle – 18.03.2016	Keine Anregungen, die Belange sind nicht betroffen.	<u>Kenntnisnahme</u>
2	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, X F 16.03.2016	Es wird angemerkt, dass durch die Aufhebung der Gewässereigenschaft für den Rohrpfuhlgraben für den Vorhabenträger keine Verpflichtung zum Erhalt oder einem Neubau der vorhandenen Verrohrung besteht. Dem Grundstückseigentümer gehöre auch die Verrohrung. Da es sich beim Rohrpfuhlgraben ursprünglich um ein natürlich entstandenes Gewässer handele, wird empfohlen, die Auffüllung des Grabenbereichs mit sickerfähigem Material vorzunehmen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 5.2. und die Kennzeichnung „Verrohrtes Gewässer“ werden auf der Planzeichnung gestrichen. Das nicht mehr benötigte Leitungsrecht für den Rohrpfuhlgraben wird aus der Planzeichnung genommen. Die Begründung und der Umweltbericht werden wie folgt angepasst und ergänzt: Nach nochmaliger fachlicher Prüfung durch den Fachbereich Umwelt wurde mitgeteilt, dass nördlich der Bahn das Regenwasser aus dem Regenrückhaltebecken dem Regenwasserkanal der BWB zugeleitet wird. Ebenso erfolgt die Sammlung des Regenwassers in der Fritz-Reuter-Straße über einen Regenwasserkanalwasserkanal. Damit sind beide Gebiete dem Einzugsbereich des Rohrpfuhlgrabens entzogen. Der Rohrpfuhlgraben im Bereich unter dem Bahndamm bis zur Fritz-Reuter-Str. besitzt damit keine Gewässereigenschaft mehr.

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
			<p>Der auf dem in Rede stehenden Gebiet befindliche REWE-Markt hat schon immer mit Feuchtigkeit und stauender Nässe Probleme gehabt.</p> <p>Nach allgemeiner wasserwirtschaftlicher Auffassung sollten Gewässer II. Ordnung (offene und verrohrte) und Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft nicht überbaut, befestigt und bepflanzt werden.</p> <p>Wenn es sich nicht vermeiden lässt, sollte der Bereich des ehemaligen Rohrpfehlgrabens mit einer Drainagefunktion in Richtung des noch vorhandenen Grabens versehen werden. Das würde nachhaltig den Wasserhaushalt in diesem Gebiet regeln ohne Schichtenwasserschäden befürchten zu müssen.</p> <p>Der Vorhabenträger beabsichtigt Auffüllungen, mit sicherfähigem jedoch auch verdichtungs- und tragfähigem Material, als Untergrund für die geplanten befestigten Flächen vorzunehmen.</p> <p>Die bautechnische Berücksichtigung findet auf der Ebene der Ausführungs- und Genehmigungsplanung statt.</p>
3	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt - IX</p> <p>22.03.2016</p>	<p>Es ergeben sich keine Anmerkungen zum Thema <u>Luftreinhaltung</u>.</p> <p><u>Lärm:</u></p> <p>Es wird angemerkt, dass sich die Prognosedaten auf den Zeitraum 2025 für den Schienenlärm beziehen, d. h. nur 9 Jahre im Voraus. Normalerweise lägen die Prognosezeiträume 10 – 15 Jahre in der Zukunft. Aufgrund der Möglich-</p>	<p><u>Teilweise Berücksichtigung</u></p> <p>Bei der zuständigen Stelle der Deutschen Bahn AG sind die Prognosedaten für den Schienenlärm 2030 nicht verfügbar. Mit einem Vorliegen der Daten ist frü-</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>keit, dass sich Änderungen der Verkehrszahlen ergeben können, wird gebeten zu prüfen, ob eine Aktualisierung der Daten der DB Daten notwendig ist.</p> <p>Der Lärmaktionsplan 2013 – 2018 wurde mittlerweile beschlossen und befindet sich somit nicht mehr im Entwurf.</p>	<p>hestens im Herbst 2016 zu rechnen. Eine Aktualisierung der Prognosedaten ist auf Nachfrage der zuständigen Stelle auf 2030 nicht möglich, da keine Daten vorhanden sind. Auswirkungen auf die Planung sind nicht erkennbar.</p> <p>Bei einer Betrachtung der Auswirkungen einer möglichen Lärmerhöhung kann dabei eine Verdoppelung (= 3 dB(A) zusätzlich) ausgeschlossen werden. Die Schienenlärmprognose wird nach fachgutachterlichen Angaben überdies sehr pessimistisch angegeben.</p> <p>Da die lärmemittierenden Bahnnutzungen durch Güterzüge in der Nacht erfolgt, ist lediglich bei den schutzwürdigen längerfristigen Aufenthaltsräumen, die auch in der Nacht genutzt werden, Überprüfungsbedarf gegeben. Für das geplante Gebäude mit Büro- und Praxen an der Hönower Straße ergeben sich somit keinesfalls Auswirkungen (nur tags genutzt). Lediglich an den zur Bahnlinie ausgerichteten Personalräumen im REWE-Markt könnten sich Auswirkungen ergeben. Mögliche Lärmpegelerhöhungen sind jedoch bautechnisch durch den Einbau von Fenstern einer höheren Lärmschutzklasse lösbar.</p> <p>Da derzeit keine Prognosedaten vorliegen, ist es sinnvoll diese Einzelheiten auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung im Rahmen der Genehmigung zu prüfen.</p> <p>Die redaktionellen Änderungen wurden berücksichtigte und in der Begründung und im Umweltbericht korrigiert: Die bereits vorhandenen Ausführungen aus dem</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Neben den Planunterlagen wurde vom der behördlichen Stellungnehmenden eine Ortsbesichtigung vorgenommen. Die Stellungnehmende referiert über Lage des Vorhabens, die Intention der Planung sowie über das Lärmgutachten. Es wird bestätigt, dass die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten eingehalten werden. Für die geplanten Büros/Praxen werden die Immissionsrichtwerte Nacht erheblich überschritten. Dies ist jedoch nicht relevant, da keine Nachtnutzung vorgesehen ist.</p>	<p>Lärmaktionsplan werden ohne Hinweis „Entwurf“ dargestellt.</p> <p>Auch bei hohen Lärmwerten, sind keine Auswirkungen auf die Nutzung Einzelhandel zu erwarten, da zum Schutz der gesunden Arbeitsverhältnisse Lärmpegelbereichen festgesetzt werden. D. h. die Außenwände der Fassaden werden entsprechend lärmgedämmt ausgeführt.</p>
4	<p>Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung[^]-IV</p> <p>21.03.2016</p>	<p>Es bestehen aus wirtschaftspolitischer und insbesondere handelsstruktureller Sicht keine Bedenken gegen die vorgesehene Schaffung einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.500 m².</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass am 01.12.2015 die neue AV Zentrenkonzepte in Kraft getreten ist. Es wird gebeten, auf Seite 14 Pkt. 2.3.5 „Zentrenkonzepte des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf/Vermeiden negativer stadtstruktureller Auswirkungen auf die Umgebung“ eine inhaltliche Anpassung vorzunehmen.</p>	<p><u>Der Hinweis wird berücksichtigt</u></p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst. Die positive Stellungnahme wird begrüßt.</p> <p>An der genannten Stelle in der Begründung wird der Verweis auf eine Stelle des alten AV-Zentrenkonzepte gestrichen und stattdessen auf das neue AV-Zentrenkonzepte verwiesen.</p>
5	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Wasserbehörde - Referat VIII</p>	<p><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wuhlheide/Kaulsdorf. Unter I Pkt. 2.2.7 der Begründung ist der dritte Satz zu streichen und zu ersetzen:</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In der Planzeichnung, Anlage 1, Nachrichtliche Übernahme, 2. Absatz ist der erste Satz zu streichen, da er im Widerspruch zu § 7 Abs. 1 Nr. 20 der Wasser-</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
	10.03.2016	<p>„Nach § 7 Abs. 1 Nr. 20 der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf ist die Errichtung von Kraftfahrzeug-Stellplätzen, wenn diese wasserdurchlässig sind, verboten“</p> <p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Es wird empfohlen, die ältere Erlaubnis der Einleitmenge in den Regenwasserkanal der Hönower Straße zu überprüfen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Verwendung von biozidhaltigen, wurzelfesten Bitumenbahnen auf den Dächern nicht zulässig sei. Die unmittelbare Ladezone des Verbrauchermarktes sei an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen oder zu überdachen.</p>	<p>schutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf steht und durch folgender Satz zu ersetzen:</p> <p>„PKW-Stellflächen und sonstige KFZ-Verkehrsflächen sowie Anlieferungszone im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Fuß- und Radwege sind, soweit der Baugrund dies zulässt, in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.“</p> <p>Die nachrichtliche Übernahme wird auf der Planzeichnung korrigiert. geändert. Der Vorhabenträger hat den Sachverhalt zu den Ausführungen der Stellplätze, als nachrichtliche Übernahme vermerkt, daraus folgt keine Festsetzung,</p> <p>Eine Überprüfung der erlaubten Niederschlagswasser-Einleitmenge erfolgt spätestens auf der Ebene der Ausführungs- und Genehmigungsplanung. Gegebenenfalls wird zur Einhaltung der zulässigen Ableitungsmengen ein Staukanal auf dem Grundstück erstellt. Auf derselben Ebene werden ebenfalls Details der zulässigen Baumaterialien beachtet.</p>
6	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt- Referat VII B</p> <p>07.04.2016</p>	<p>Es wird angeregt, die Ausführungen zum StEP Verkehr in der Begründung bezüglich der Inhalte und Ziele der Verkehrslösung Mahlsdorf zu ergänzen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Der Stadtentwicklungsplan Verkehr – Bestand 2011 stellt die südlich verlaufende Straße Alt Mahlsdorf B 1/5 als Stufe I (großräumige Straßenverbindung) dar.</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
			<p>Zusätzlich wird die Hönower Straße als Stufe II (übergeordnete Straßenverbindung) dargestellt.</p> <p>Gemäß dem Stadtentwicklungsplan Verkehr – Planung 2025 soll kurz- und mittelfristig die östlich angrenzende Straße An der Schule einen Teil der Nord-Süd-Verbindung als übergeordnete Straßenverbindung übernehmen. Die bis dahin als übergeordnete Straßenverbindung gekennzeichnete Hönower Straße wird im Abschnitt zwischen Pestalozzistraße und B 1/5 auf eine Ergänzungsstraße herabgestuft.</p> <p>Aktuelle Planungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sehen die Verlängerung der Straßenbahnstrecke direkt an den S- und geplanten Regionalbahnhof Mahlsdorf einschließlich der Verbesserung der Umsteigesituation zum Regionalbahnhof Mahlsdorf sowie eine Taktverdichtung auf 10 Minuten vor.</p> <p>In der Begründung zum Pkt. 2.3.8 Verkehrsgutachten letzter Absatz wurde ausgeführt, das entsprechend der Machbarkeitsstudie des Senats Platz für Geh- und Radwege und Bushaltstellen unter der Brücke sowie eine Straßenbahn-Endhaltestelle vor der Brücke geschaffen wird. Dies würde grundsätzlich eine zweite Brückenführung gestatten.</p> <p>Zur Richtigstellung und Ergänzung folgendes:</p> <p>Die bisherigen Lösungsansätze für die Umgestaltung des Umsteigepunktes am Bahnhof Mahlsdorf sehen eine Straßenbahnhaltestelle bzw. Endstelle vor, die bis</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>FNP-Darstellung</p> <p>Es fehlt ein Hinweis auf die Darstellung der neuen Führung des übergeordneten Straßennetzes Hönowe Straße – An der Schule – Hultschiner Damm und die Vereinbarkeit mit der Verkehrslösung Mahlsdorf.</p>	<p>unter die Bahnbrücken reicht und beide Brückenöffnungen für den Straßenraum der Hönowe Straße und die Haltestelle von Straßenbahn und Bussen nutzen wird.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Im Flächennutzungsplan (FNP) von Berlin wird in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs als Planungsziel die Hauptverkehrsstraßenführung über die Straße an der Schule dargestellt.</p> <p>Ergänzend findet sich im FNP-Berlin für das Ortsteilzentrum Mahlsdorf die symbolische Darstellung eines Schulstandortes sowie die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes (Zone III B des Wasserwerks Kaulsdorf).</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Intention des Planes</p> <p>Im zweiten Absatz wird fälschlicherweise von der Fritz-Reuter-Straße und dem nördlichen Bereich der Straße An der Schule von Anliegerstraßen geschrieben</p> <p>Die auf dem Gelände des EKZ vorgesehene Abstellanlagen für Fahrräder sollen zum Teil auch die Anlagen unter den Bahnbrücken ersetzen, da diese bei der Neugestaltung des Umsteigepunktes am Bahnhof Mahlsdorf verlegt werden müssen und unter den Brücken nicht verbleiben dürfen. Hier wäre durch die bezirkliche Planung eine Suche nach einem Ersatzstandort in der Nähe des Bahnhofes Mahlsdorf z. Bsp. für ein Fahrradparkhaus sinnvoll.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Richtigstellung wird berücksichtigt und in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.</p> <p>Bei der Fritz-Reuter-Straße und dem nördlichen Bereich der Straße An der Schule handelt es sich gemäß StEP Verkehr und der Klassifizierung des Straßennetzes um Ergänzungsstraßen sowohl im Bestand, als auch in der Planung 2025. Die Begründung wird entsprechend angepasst</p> <p>Es ist unstrittig, das im Bereich des S-Bahnhofes ein sehr hoher Bedarf an Fahrradabstellplätzen besteht. Auf den privaten Flächen innerhalb des Geltungsbeereichs wurde die Einrichtung von 220 Fahrradabstellplätzen geplant. Eine zusätzliche Forderung zur Errichtung öffentlicher Stellplätze wäre unverhältnismäßig und würde die Funktionalität des Standortes beeinträchtigen. Die geplante Nutzung ist jedoch im Sinne der Entwicklung eines attraktiven Ortsteilzentrums beabsichtig. Der Markt stellt einen Ankermieter innerhalb des Ortsteilzentrums dar.</p> <p>Außerdem werden vor dem Lebensmittelmarkt 48 Fahrradstellplätze und vor dem Fachmarkt 16 Stellplätze für Fahrräder zur Verfügung gestellt in unmittelbarer Zuordnung zu den geplanten Nutzungen.</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>In der Plandarstellung des Bebauungsplanes ist die Baugrenze südöstlich der Zufahrt / Abfahrt des EKZ zur Hönower Straße zu ändern und so wie im Vorhabenplan abzuschrägen (Prinzip der Berliner Ecke). Eine rechtwinklige Ausbildung widerspricht den Erfordernissen einer Anbindung des EKZ an die Hönower Straße sowohl als Zwischenlösung als auch in der zukünftigen Planung für die Gestaltung der Hönower Straße.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes wird die Baugrenze am Eckgebäude und die Straßenbegrenzungslinie nach dem Prinzip der Berliner Ecke, in Absprache mit dem Fachbereich SGA im Zu- und Abfahrtsbereich abgeschragt, um verkehrssichere Ab- und Zufahrten zu gewährleisten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
7	<p>Vattenfall Europe Wärme AG 07.03.2016</p>	<p>Keine Anregungen. Es ist kein Anlagenbestand der Stellungnehmenden vorhanden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	<p>Vattenfall Europe Wärme AG 21.03.2016</p>	<p>Im Geltungsbereich sind nach Angaben des Stromversorgers Vattenfall weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Im Geltungsbereich befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Kombistation (Netz-/Übergabestation) K55098 der Stromnetz Berlin GmbH. Es wurde ein Plan der „Stromnetz Berlin“ mit den eingezeichneten Anschlüssen beigefügt.</p> <p>Es wird gebeten, in den Unterlagen Hinweise auf Abstände von Gehölzen zu Leitungen zu ergänzen bzw. zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis findet Berücksichtigung und wird in der Begründung aufgenommen.</p> <p>Durch die Überplanung des bisherigen Standortes der Mittel- und Niederspannungsanlagen und der Kombistation wird eine Verlegung des Standortes erforderlich. Im Bebauungsplan (Anlage 2), Textliche Festsetzung 10 wird festgesetzt, dass die mit dem Buchstaben f bezeichnete Fläche mit einem Nutzungs- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belasten ist.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) sind die Standorte unmittelbar an der Straße „An der Schule“ eingezeichnet.</p> <p><i>Überörtliche</i> Leitungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, andererseits besteht keine Verpflichtung</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
			<p>Leitungsführungen innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung zu übernehmen. Die Abstände und Verwendung von Gehölzen an Leitungen werden auf der Ebene der Genehmigungs- und Durchführungsplanung beachtet.</p>
9	<p>Anwohner 1 17.03.2016</p>	<p><i>Verkehr</i></p> <p>Die Straße An der Schule würde verkehrswidrig zugeparkt sein. Durch die zu gering bemessene Stellplatzanlage seien weitere parkende Fahrzeuge zu erwarten. Eine Belieferung des Einkaufsmarktes mit Lkw sei über die Straße An der Schule nicht möglich, da nicht genügend Rangierraum vorhanden sei, zudem würden die Zufahrten zu den Anwohnergrundstücken länger blockiert. Eine Gefährdung der Grundschüler sei möglich.</p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen / Nichtberücksichtigung</u></p> <p><i>Verkehrliche Belange</i></p> <p>Ordnungswidriges Parken kann nicht im Zuge eines Bauleitplanverfahrens geregelt werden. Die Stellplatzanlage innerhalb des Geltungsbereichs ist ausreichend bemessen, wie in der verkehrstechnischen Untersuchung nachgewiesen wurde. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es gerade gegenüber der Bestandssituation zu einem <u>deutlichen</u> Mehrangebot an Stellplätzen als bisher kommt und der Standort besonders gut durch regionalen und überregionalen ÖPNV erreicht werden kann. Dadurch ist ein Ausweichen von parkenden Fahrzeugen in die Straße An der Schule keineswegs zu erwarten. Bei der Belieferung des Einkaufsmarktes durch die gelegentlichen warenspezifischen LKW-Anlieferungen werden straßenverkehrskonforme Abläufe angenommen. Eine Gefährdung von Grundschulern erscheint bewusst konstruiert. Es ist zur Kenntnis zu nehmen, dass mit dem Wegfallen der jetzigen Kundenverkehre für die verkehrliche Situation bzgl. des benachbarten Teilstücks „An der Schule“ eine deutliche Entlastung nachgewie-</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Die verkehrstechnische Untersuchung und das Lärmgutachten würden keine Nachtöffnungszeiten berücksichtigen. Eine nachvollziehbare Prognose über vorhabenbezogenen Mehrverkehr unterbleibe. Es wird behauptet, dass die Verkehrserhebung aus dem Jahre 2009 stamme.</p>	<p>sen ist.</p> <p>Die verkehrstechnische Untersuchung (VTU) berücksichtigt ausdrücklich und an mehreren Stellen die geplanten Nachtöffnungszeiten (vgl. Abb. 27/28 der VTU). Dies gilt auch für das Lärmgutachten. Eine nachvollziehbare Prognose über vorhabenbezogenen Mehrverkehr wurde regelkonform vorgenommen.</p> <p>Im geplanten Straßennetz von 2025 ist die Straße „An der Schule“ als Bestandteil einer übergeordneten Straßenverbindung der Stufe II in Nord-Süd-Richtung abgebildet. Auch in anderen angrenzenden Bebauungsplänen sind dafür notwendige Straßenverkehrsflächen geplant bzw. bereits festgesetzt. Ziel ist die Teilung der in der Hönowener Straße vorhandenen Verkehrsströme, um die Konfliktpunkte zwischen KFZ- und Straßenbahnverkehr zu minimieren und zum anderen, einen störungsfreien Verkehrsfluss im Kreuzungsbereich der Hönowener Straße mit der B 1/5 zu erreichen.</p> <p>Die Straßenverkehrsfläche „An der Schule“ ist bereits in dem seit 2004 rechtskräftigen Bebauungsplan XXIII-3 Bestandteil der Festsetzung. Dort begegnete man dem zu erwartenden Straßenverkehrslärm bei sensiblen Nutzungen (Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet) städtebaulich durch die Möglichkeit, an die Straßenbegrenzungslinie heranzubauen und so abgewandte Hofinnenbereiche zu schaffen.</p> <p>Zukünftige Verkehrsmengen und Lärmbelastungen für</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Es wird um Rücksprache bzgl. der Durchführung der Verkehrsertüchtigung gebeten, die den ÖPNV behindern kann.</p>	<p>die Straße „An der Schule“ wurden im Zuge des damaligen Verfahrens nicht ermittelt. Dies muss nun innerhalb der Bebauungsplanverfahren erfolgen, deren Plangebiete an die Entlastungsstraße grenzen und sensible Nutzungen enthalten, die vor Straßenverkehrslärm zu schützen sind.</p> <p>Insgesamt ist davon auszugehen, dass nach Fertigstellung der Straße „An der Schule“ südlich der Pestalozzistraße dort mit viel höhere Verkehrsmengen zu rechnen ist und entsprechend höhere Lärmemissionen induziert werden, während sich die von der Hönower Straße ausgehenden Lärmemissionen durch die Verlagerung von Verkehrsströmen vermindern werden.</p> <p>Bzgl. der Verkehrszählung führte der seinerzeit mit der Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung beauftragte Fachgutachter für den Verkehr, das Ingenieurbüro Setzpfandt, in Abstimmung mit der Verkehrslenkung Berlin diese im Jahr 2012 durch. Unter Einsatz von Seitenradargeräten wurden die Verkehrsmengen an vordefinierten Straßenquerschnitten gemessen. Danach wurde das Modell Teilnetz in Mahlsdorf anhand der Verkehrserhebung im Bestand kalibriert und dann die Prognose ermittelt. Das bedeutet: die Verkehrszählungen 2012 liegen den Ermittlungen zugrunde. Die Verkehrsmengen aus der Verkehrsmengenkarte 2009 wurden lediglich dargestellt, um den Trend zu zeigen.</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Immissionen</p> <p>Das Lärmgutachten treffe falsche Annahmen, sei widersprüchlich und missachte die Vorgaben der TA-Lärm. Es sei lediglich eine Berechnung nach Aktenlage.</p>	<p><i>Lärmimmissionen</i></p> <p>Die schalltechnische Untersuchung (SU) berücksichtigt ausdrücklich die Nachtöffnungszeiten des EKZs. Dies ist in die Bearbeitung mit eingeflossen, z.B. Tabelle S. 8 oder die Unterlagen im Anhang des SUs.</p> <p><i>Immissionen</i></p> <p>Auch nach nochmaliger Prüfung ist festzustellen, dass die schalltechnische Untersuchung (SU 02.16) weder auf falschen Annahmen beruht, in sich nicht widersprüchlich ist und auch nicht die Vorgaben der TA Lärm missachtet. Eine Begehung des Gutachters vor Ort wurde durchgeführt.</p> <p>Grundlage der SU 02.16 sind die Verkehrsmengen, die der Verkehrsuntersuchung Setzpfand entnommen wurden. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt an die Hönower Straße, die Fritz-Reuter-Straße sowie die DB-Strecken angrenzt, wurden diese Verkehrswege als "Hauptimmissionsquelle" definiert.</p> <p>Zu dem Vorwurf, das Lärmgutachten sei sachlich falsch und verkennt auch die Vorgaben der TA Lärm ist anzumerken, dass die Regelung der TA Lärm gemäß Nr. 7.4 – Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen – in der vorliegenden Einwendung augenscheinlich ver-</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Durch den Lkw für die Fleischanlieferung würden starke Geräuschemissionen entstehen, schutzwürdige Nutzungen würden beeinträchtigt. Es würden in dieser Hinsicht keine Minderungsmaßnahmen ergriffen.</p>	<p>kannt wird.</p> <p>Auf Seite 16 der schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2016 (SU 02.16) ist ausgeführt, dass für den REWE-Markt die Anlieferung von Fleischwaren 3-mal wöchentlich mit 5 Rollcontainern an der Ostseite des REWE-Marktes über die Straße "An der Schule" erfolgen wird.</p> <p>Auf Seite 28 der SU 02.16 wurde ergänzt, dass diese Anlieferung als „Frühanlieferung“ in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zwischen 06.00 Uhr und 07.00 Uhr berücksichtigt wurde.</p> <p>Des Weiteren findet sich auf Seite 28 der SU 02.16 das Ergebnis der zu erwartenden Lärmbelastung für das Gebäude An der Schule 5 (Westfassade) mit</p> <p style="text-align: center;">55 dB(A) tags 20 dB(A) nachts.</p> <p>Das o. a. Gebäude wurde mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) berücksichtigt. Demnach sind gem. TA Lärm/08.98 die Richtwerte mit</p> <p style="text-align: center;">55 dB(A) tags 40 dB(A) nachts</p> <p>zu berücksichtigen.</p> <p>Mit dem Vergleich der ermittelten Lärmbelastungen (Beurteilungspegel) und der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 ist festzustellen, dass diese Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.</p> <p>Die Lieferhäufigkeit wird grundsätzlich über den zu-</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Die Spitzenlärmpegel der fleischliefernden Lkw blieben unberücksichtigt und die Dauer der Belieferung sei falsch angesetzt. Hier müssten die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.</p>	<p>künftigen Betreiber des Marktes erfragt und baut nicht auf hypothetischen Annahmen auf.</p> <p>Da der Bebauungsplan nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des REWE-Nahversorgungszentrums schafft, ist es nicht Aufgabe des Bebauungsplanes „Auflagen“ zum Betriebsablauf in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Dies wird in die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens übertragen.</p> <p>Eine Auflage hinsichtlich der Einschränkung einer Anzahl anliefernder Lkw wäre auch nur dann angezeigt, wenn eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ermittelt wird und die Lkw relevant zur Lärmbelastung beitragen. Dies wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Der REWE steht somit nicht zur freien Disposition, die Lieferhäufigkeit zu variieren. Dies nur dann, solange die Immissionsrichtwerte <i>der TA Lärm eingehalten werden</i>.(Spitzenpegel)</p> <p>Die An- und Abfahrt des Lkw im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist gemäß Definition der TA Lärm nicht den Anlagengeräuschen zuzurechnen. Der Rangiervorgang wurde berücksichtigt, auch wenn dieser im Wesentlichen auf der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt.</p> <p>Wartezeiten werden für diesen LKW (Fleischanlieferung) im Rahmen der Frühanlieferung zwischen 06.00-</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis						
			<p>07.00 Uhr nicht entstehen, da an der Ostseite des REWE Marktes nur dieser Lkw entladen wird und der Vorgang umgehend erfolgen kann.</p> <p>Einzelereignisse sind unabhängig von den anderen Betriebsgeräuschen im Rahmen der Anlieferung zu prüfen.</p> <p>Der gewählte Zeitansatz für das Kühlaggregat von 15 Minuten ist nach nochmaliger Rücksprache ausreichend gewählt, da der Rangiervorgang nur 2 Minuten beträgt, eine Wartezeit nicht gegeben sein wird und während der Entladung des LKW das Kühlaggregat nicht betrieben wird.</p> <p>Bei den auf Seite 15 aufgeführten Emissionsansätzen für</p> <table data-bbox="1350 858 1839 1013"> <tr> <td>Rangiergeräusche</td> <td>99 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Einzelereignisse</td> <td>100-125 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Kühlaggregat</td> <td>97 dB(A)</td> </tr> </table> <p>handelt es sich ausnahmslos um Schalleistungspegel.</p> <p>Die Schalleistung einer Schallquelle ist eine akustische Größe. Sie beachtet die von einer Schallquelle abgegebene Schallenergie. Ihre Einheit ist Watt (W). Die zugehörige logarithmische Größe ist der Schalleistungspegel.</p> <p>Die o. a. Schalleistungspegel definieren die von der Schallquelle abgestrahlte Schalleistung und nicht den</p>	Rangiergeräusche	99 dB(A)	Einzelereignisse	100-125 dB(A)	Kühlaggregat	97 dB(A)
Rangiergeräusche	99 dB(A)								
Einzelereignisse	100-125 dB(A)								
Kühlaggregat	97 dB(A)								

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
			<p>am Immissionsort einwirkenden Schalldruck.</p> <p>Demnach ist es fehlerhaft, die o. a. Schalleistungspegel direkt mit den Immissionsrichtwerten zu vergleichen, da der Ausbreitungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger (Immissionsort) und die damit zu erfolgenden Korrekturen nicht berücksichtigt wurden.</p> <p>Das auf Seite 16 der Einwendung vorgenommene Berechnungsverfahren der 16. BImSchV findet keine Anwendung. Der Anwendungsbereich der 16. BImSchV ist klar geregelt und nicht auf den Gewerbelärm übertragbar.</p> <p>Die Berechnung und Beurteilung für den Gewerbelärm erfolgt nach TA Lärm.</p> <p>Im letzten Absatz auf Seite 16 der Einwendung wurde wiederum die Ermittlung des Spitzenpegels (kurzzeitige Geräuschspitze) falsch dokumentiert.</p> <p>Wie auf Seite 14 der Einwendung richtig aus der schalltechnischen Untersuchung zitiert, ergibt sich bei der Entladung des Lkw mit Rollcontainern ein maximaler Schalleistungspegel LWA von 112 dB(A).</p> <p>Der Abstand des Immissionsortes (An der Schule 5) bis zum westlichen Fahrbahnrand der Straße "An der Schule" beträgt 16 m.</p> <p>Demnach ergibt sich ein überschlägiger Schalldruck-</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Die Lärmwerte der Netz- und Übergabestation seien nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Schallemissionen des Schienenverkehrs würden die Schulkinder auf dem Schulweg zwischen dem geplanten Gebäude und dem Bahndamm schädigen, was nicht berücksichtigt wurde.</p>	<p>pegel am Immissionsort (An der Schule 5) von</p> <p>$L = 112 - 8 - 20 \lg 16 - 0 \text{ dB(A)}$</p> <p>$L = 112 - 8 - 24,1 - 0 \text{ dB(A)}$</p> <p>$L = 79,9 - 80 \text{ dB(A)}$</p> <p>Die zulässige kurzzeitige Geräuschspitze (Spitzenpegel) von 85 dB(A) wird nachweislich mit Abstand nicht erreicht.</p> <p>Die Immissionen der Netz- und Übergangsstation halten die gesetzlichen Vorgaben ein.</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Wegebeziehung handelt, die nur <i>kurzzeitig</i> genutzt wird und nicht in die Anwendung bzw. Beurteilung der TA Lärm/08.98 bzw. DIN 18005/07.02 fällt.</p> <p>Es wird hier dem Grundsatz gefolgt, dass keine Bereiche einer Beurteilung unterzogen werden, in denen nur ein vorübergehender Aufenthalt (= Schulweg/Wege) erfolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan hat daher für diesen Schulweg keine Konfliktsituation zu lösen.</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Es wird auf die Lärmvorbelastung durch Schiene, den motorisierten Kundenverkehr aus östlichen Richtungen mit den Abbrems- und Beschleunigungsvorgängen beim Abbiegen, den lärmintensiven Straßenbelag und durch die Schulbuslinie verwiesen.</p>	<p>Grundlage der SU 02.16 sind die Verkehrsmengen, die der Verkehrsuntersuchung Setzpfand entnommen wurden. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt an die Hönowe Straße, die Fritz-Reuter-Straße sowie die DB-Strecken angrenzt, wurden diese Verkehrswege als "Hauptimmissionsquelle" definiert.</p> <p>Wie der Verkehrsuntersuchung und auch der schalltechnischen Untersuchung (SU 02.16) auf Seite 11 – Tabelle 1 – entnommen werden kann, wurden neben den Hauptimmissionsquellen auch die Treskowstraße und die Straße "An der Schule" als Emittent berücksichtigt. In Tabelle 1 ist die Donizettistraße zwar nicht dokumentiert, im Ausbreitungsmodell ist auch dieser Verkehrsweg als Emittent berücksichtigt.</p> <p>Demnach sind sämtliche Verkehrswege, in deren Einwirkungsbereich der Bebauungsplan XXIII-3-2 VE liegt, in die Ermittlung und Bewertung der Immissionssituation eingeflossen.</p> <p>Damit wurden auch die aus östlicher Richtung kommenden und nach dort zurück fahrenden Kundenverkehre mit den Berechnungen der Beurteilungspegel berücksichtigt.</p> <p>An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass mit der Verkehrsuntersuchung Setzpfand 06/14 nachweislich rd. 520 Pkw (jeweils im Ziel- und Quellverkehr) den nördlichen Parkplatz, dessen Zufahrt direkt gegenüber</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
			<p>dem Gebäude An der Schule 5 liegt, nutzen.</p> <p>Am Tag (06.00 – 22.00) erfolgen damit 990 Pkw-Vorbeifahrten in Höhe des Gebäudes An der Schule 5 inkl. Brems- und Beschleunigungsvorgänge. In der ungünstigsten, lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr erfolgen 13 Abfahrten vom und 9 Zufahrten zu diesem bestehenden Parkplatz.</p> <p>Abbremsen und Beschleunigen im Bereich von Einmündungen sind berücksichtigt, da insbesondere situationsbedingte Fahrmuster durch das allgemeine Berechnungsverfahren adäquat erfasst werden.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass der größere Parkplatz der heutigen Situation im nordöstlichen Grundstücksbereich über die Straße "An der Schule" erschlossen ist, d. h. diese Fahrzeuge befahren diesen Parkplatz direkt gegenüber dem Gebäude An der Schule 5. Nach Realisierung der Maßnahmen ist der „neue“ Parkplatz nur noch über die Hönower Straße sowie die Fritz-Reuter-Straße erreichbar.</p> <p>Ebenso wurde das Kopfsteinpflaster mit den Berechnungen berücksichtigt. Die RLS-90 gibt mit Tabelle 4 die Korrektur DStrO für unterschiedliche Straßenoberflächen vor. Für sonstiges Pflaster beträgt bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h DStrO = 3 dB(A).</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Die Lärmvorbelastung durch Fluglärm fehle vollends.</p> <p>Eine Berücksichtigung der Nachtöffnungszeiten fehle.</p>	<p>Für Verkehrsflughäfen, die dem Linienverkehr angeschlossen sind, und militärische Flugplätze, die dem Betrieb von Flugzeugen mit Strahltriebwerken zu dienen bestimmt sind, wurden nach dem Fluglärmgesetz Schutzzonen mit Baubeschränkungen festgesetzt.</p> <p>Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb dieser Schutzzonen, so dass der Luftverkehr (Fluglärm) für dieses Plangebiet nicht relevant ist.</p> <p>An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass mit der Verkehrsuntersuchung Setzpfand 06/14 nachweislich rd. 520 Pkw (jeweils im Ziel- und Quellverkehr) den nördlichen Parkplatz, dessen Zufahrt direkt gegenüber dem Gebäude An der Schule 5 liegt, nutzen.</p> <p>Am Tag (06.00 – 22.00) erfolgen damit 990 Pkw-Vorbeifahrten in Höhe des Gebäudes An der Schule 5 inkl. Brems- und Beschleunigungsvorgängen. In der ungünstigsten, lautesten Nachtstunde zwischen 22.00 und 23.00 Uhr erfolgen 13 Abfahrten vom und 9 Zufahrten zu diesem bestehenden Parkplatz.</p> <p>Im Ergebnis führt dies dazu, dass an dem Gebäude mit Beurteilung des aktuellen REWE-Marktes sowie der nördlichen Parkplatzanlage nachfolgende Lärmbelastungen von</p> <p style="text-align: center;">53 dB(A) tags 47 dB(A) nachts</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
			<p>einwirken. Die zulässigen Immissionsrichtwerte betragen für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts.</p> <p>Dabei ist zu berücksichtigen, dass der größere Parkplatz der heutigen Situation im nordöstlichen Grundstücksbereich über die Straße "An der Schule" erschlossen ist, d. h. diese Fahrzeuge befahren diesen Parkplatz direkt gegenüber dem Gebäude An der Schule 5. Nach Realisierung der Maßnahmen ist der "neue" Parkplatz nur noch über die Hönower Straße sowie die Fritz-Reuter-Straße erreichbar</p> <p>Mit Umsetzung des Vorhabens erhöht sich die Lärmbelastung tags um 2 dB(A) auf max. 55 dB(A). Die bisherige Überschreitung des zulässigen nächtlichen Immissionsrichtwertes um 7 dB(A) ist nicht mehr gegeben, da die zukünftige Lärmbelastung in der Nacht maximal 24 dB(A) betragen wird.</p> <p>Auch in Bezug auf die Pkw-Stellplätze westlich des REWE-Marktes und einer Öffnung des Marktes bis 24.00 Uhr kann der Tabelle 37 auf Seite 107 der bayerischen Parkplatzlärmstudie entnommen werden, dass ein Mindestabstand zwischen dem Rand des Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes bei Stellplatznutzung in der Nacht durch Pkw von 34 m ausreichend ist.</p> <p>Auch für diese kurzzeitige Geräuschspitze ist in Bezug</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Bzgl. der Lärmvorbelastung durch Schienenverkehr bestehe ein Widerspruch des Lärmgutachtens zu der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes. Es wird auf den Anstieg des Güterverkehrs hingewiesen, die noch nicht untersucht seien. Dadurch ergäben sich höhere Pegel. Die Werte seien somit zu niedrig angesetzt.</p>	<p>auf die Wohnbebauung im Zuge der Hönower Straße sowie der Fritz-Reuter-Straße die Überschreitung der zul. 85 dB(A) auszuschließen, da der erforderliche Mindestabstand gegeben ist.</p> <p>Die Anlage 1 der Einwendung der Eheleute Flottmann visualisiert als Lärmkarte den L_{DEN} als Tag-Abend-Nacht-Lärmindex. Dies ist eine über 24h gemittelte Lärmbelastung und nicht wie in der Einwendung ausgeführt die Immissionssituation (Verkehrslärm) „tagsüber“.</p> <p>Der L_{DEN} ist daher mit dem nach RLS-90 und Schall 03 ermittelten Beurteilungspegel L_{rTag} nicht vergleichbar.</p> <p>Des Weiteren wurde nicht erkannt, dass der „Außenlärmpegel“ nach DIN 4109/11.89, Abschnitt 5.5 zu ermitteln ist, d. h. bei Berechnungen sind die Beurteilungspegel für den Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) zu bestimmen und zu diesen errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren.</p> <p>Bei einer maximalen Lärmbelastung von 63 dB(A) tags entlang der Bahnstrecke errechnet sich der „maßgebliche Außenlärmpegel“ zu (63+3) 66 dB(A). Dem zugeordnet ist gemäß Tabelle 8 der DIN 4109/11.89 der Lärmpegelbereich IV.</p> <p>Die Lärmpegelbereiche sind dem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ in Klassen von 5 dB(A) zugeordnet. Damit ist die aus Sicht des Einwenders ungeklärte Differenz von 3 - 7 dB(A) erklärt.</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p><i>Raumordnung</i></p> <p>Die Argumente für die Nahversorgung der Bevölkerung werden von einem stellungnehmenden Anwohner angezweifelt (Bestand an nahe gelegenen Einkaufsmärkten: EDEKA, LIDL).</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung beinhaltet grundsätzlich zwei Aufgabenstellungen hinsichtlich der Beurteilung des Verkehrslärms. In erster Linie geht es um die Ermittlung der Lärmbelastung im Planungsbereich (Geltungsbereich) des Bebauungsplanes und Bewertung der Immissionssituation, wie dies auch auf Seite 5 der SU 02.16 beschrieben ist.</p> <p>Die Lärmkarten des Eisenbahn-Bundesamtes und die Strategische Lärmkarte des Landes Berlin können für die Beurteilung nicht herangezogen werden, da in diesen Karten der Lärmindex L_{DEN} (Tag-Abend-Nacht) dokumentiert ist.</p> <p>Der Anregung kann nicht gefolgt werden. Es wird mit den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Zulässigkeit von 3.500 m² Verkaufsflächen planungsrechtlich vorbereitet. Den bereits vorhandenen Flächenpotentialen werden somit weitere Verkaufsflächen für die Entwicklung und qualitative Erweiterung des Ortsteilzentrums, vorrangig im Bereich der Nahversorgung, zur Verfügung stehen. Damit sollen Maßnahmen zur Stabilisierung des Ortsteilzentrums durch eine Ergänzung und Modernisierung als auch eine Steigerung der Vielfalt der Angebote umgesetzt werden.</p> <p>Gemäß des Zentrenkonzepts Marzahn-Hellersdorf weist der Ortsteil Mahlsdorf bei einer zunehmenden Bevölkerung eine stark unterdurchschnittliche Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (fuß-</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
			<p>läufige Erreichbarkeit) auf. Darüber hinaus verdeutlichen die im Vorfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeiteten Gutachten, das Mahlsdorf im Berliner Vergleich durch eine überdurchschnittliche Kaufkraft geprägt ist, aufgrund fehlender Zentralität jedoch ein hoher Kaufkraftabfluss besteht.</p> <p>Mit der Ansiedlung des Projektvorhabens kann nach gutachterlicher Einschätzung das Ortsteilzentrum (OTZ) dahingehend entwickelt werden, dass die bestehenden Leerstände, welche sich überwiegend aus kleinteiligen Ladeneinheiten zusammensetzen, revitalisiert werden können. Die festgestellten Versorgungslücken im südlichen Teil des OTZ's sollen mit der Einbindung des Vorhabens und der Konzentration auf die Nahversorgung geschlossen werden und dadurch den Zwischenbereich entlang der Hönower Straße aufwerten sowie die fußläufigen Bereiche in ihrer Attraktivität steigern. Durch die Anordnung eines weiteren Marktes im südlichen Teil des Ortsteilzentrums, durch die keine <i>Schwerpunktverlagerung</i> erfolgt, können Kaufkraftzuflüsse reaktiviert werden, welche <i>bislang vorwiegend</i> aus dem OTZ Mahlsdorf abgeflossen sind. Die Standorte mit den großen Lebensmittelmärkten sowohl im Norden als auch im Süden decken dabei im Wesentlichen den Bedarf der Grundversorgung ab, so dass sich für die kleinteiligen Lagen im Verlauf der Hönower Straße im Bereich der spezialisierten Fachgeschäfte Entwicklungsperspektiven ergeben. Durch das Projektvorhaben sind grundsätzlich Kundenzuführungseffekte möglich, so dass die Möglichkeit der Attraktivitätsstei-</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Das Vorhaben verfehle die Anforderungen des „Städtebaulichen Leitbilds“ des Ortskerns Mahlsdorf, namentlich durch die Planung von Flachdachgebäuden und vollverkleideten Fassaden.</p> <p><i>Denkmalsschutz</i></p> <p>Es wird vorgebracht, dass der Denkmalschutz-Ensembleschutz in der direkten Nachbarschaft ungenügend berücksichtigt sei. Die Eigenart und das Erscheinungsbild der benachbarten Denkmalbereiche Nr. 09045337 bzw. Nr. 09045340 (Wohnhäuser im Bereich An der Schule und Donizettistraße sowie Schulgebäude Friedrich-Schiller-Grundschule) würden durch den geplanten Neubau beeinträchtigt. Die Hinweise auf die Gestaltungsmerkmale seien unzureichend, es entstehe eine atypische Fassadenfront.</p>	<p>gerung für Einzelhandelsansiedlungen an der Hönowener Straße besteht. Da innerhalb der kleinteilig strukturierten Hönowener Straße nicht ausreichend Flächenpotenzial zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in der Qualität und Quantität, die für die Stützung des Ortsteilzentrums notwendig ist, besteht, ist die Entwicklung im Vorhabengebiet erforderlich.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist kein Bestandteil der künftigen Gestaltungssatzung Mahlsdorf. Das Vorhaben als Teil und Kern des Ortsteilzentrums soll unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten Nutzung eine eigene Formensprache und Gebäudestruktur im Sinne der Sicherung der Funktionalität erhalten.</p> <p><i>Denkmalschutz</i></p> <p>Im Rahmen der Abwägung werden nach erneuter fachlicher Prüfung in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde die Kriterien des Umgebungsschutzes von Denkmalen entsprechend § 10 DSchG berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die Hönowener Straße 74-80 (Kolonaden, Zufahrt, Neubau Nr. 74), Fritz-Reuter-Straße, Flurstück 393(Drogerie) und An der Schule 2 und 8a (Rückseite REWE und Trafohäuschen). Aus den denkmalrechtlichen Rahmenbedingungen ergibt sich, dass alle straßenseitigen Fassaden</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Der vorhandene Baumbestand verdecke nichts, sondern sei bereits im Februar 2016 gefällt worden.</p>	<p>sowie die Dachkubaturen aller neu zu planenden Gebäuden den Umgebungsschutz von Denkmalen berücksichtigen müssen.</p> <p>Das Vorhaben soll als Teil und Kern des Ortsteilzentrums unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten Nutzung eine eigene Formensprache und Gebäudestruktur aufweisen. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass sich das neue Ortsteilzentrum in einen harmonischen Dialog mit der vorhandenen städteräumlichen Situation begibt, die zudem an drei Seiten von denkmalgeschützten Gebäuden geprägt wird.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung werden nach erneuter fachlicher Prüfung und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde die Kriterien des Umgebungsschutzes der unten genannten Denkmale entsprechend § 10 DSchG vertiefend berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die denkmaltangierenden Bereiche an der Hönower Straße 74-80 (Kolonaden, Zufahrt, Neubau Nr. 74), Fritz-Reuter-Straße, Flurstück 393 (Drogerie) und Straße An der Schule 2 und 8a (Rückseite REWE und Trafohäuschen).</p> <p>Durch die für den Bunkerabbruch erforderlichen Baumfällungen an der Straße an der Schule ist diese Seite aus denkmalfachlicher Sicht neu zu betrachten. Weitere Veränderungen, wie die nun geplante Errichtung eines Trafohäuschens an Stelle des Bunkers, tragen ebenfalls zu einer erforderlichen Neubetrachtung bei.</p> <p>Der vorliegende Entwurf ist im Grundsatz mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Im Rahmen der Ausführungsplanung muss jedoch noch eine detaillierte Abstimmung der Gebäudefassaden und Kubatur der Dachlandschaft sowie der Freiflächen inklusive der Ko-</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
			<p data-bbox="1361 268 2024 363">Ionnaden erfolgen. Folgende Rahmenvorgaben des Denkmalschutzes sind zu beachten:</p> <p data-bbox="1361 403 2069 603">Der vorliegende Planungsstand zeigt eine Architektur in einer zentrentypischen Formensprache. Denkmalpflegerisches Ziel sollte jedoch sein, zusätzlich über eine eigene Charakterisierung der straßenseitigen Ansichten der Kleinteiligkeit der umliegenden Bebauung Rechnung zu tragen ohne diese zu imitieren.</p> <p data-bbox="1361 643 1756 667">Hönower Straße, Kolonaden</p> <p data-bbox="1361 675 2069 970">Die Kolonaden dienen primär dazu, den Straßenraum einer Architektur gleich zu fassen und damit den Parkplatz des neuen Marktes optisch zurücktreten zu lassen. Daher ist eine schlichte zurückhaltende Formensprache zu wählen, die sich der straßenbegleitenden Architektur vermittelnd unterordnet. Folglich ist auf die im städteräumlichen Kontext untypischen Überhöhungen sowie die untypische Überdachung einer Zufahrtsstraße zu verzichten.</p> <p data-bbox="1361 1010 1756 1034">Hönower Straße 74, Neubau</p> <p data-bbox="1361 1042 2047 1209">Das Gebäude Hönower Straße 74 wird direkt an ein historisches Gebäude angefügt und ist als Vermittler zwischen alt und neu zu verstehen. Die architektonische Gliederung sowie die Dachform müssen daher auf das Nachbargebäude abgestimmt werden.</p> <p data-bbox="1361 1217 1912 1241"><i>Denkmalensemble (Ensembles) beachten:</i></p> <ul data-bbox="1413 1249 2069 1281" style="list-style-type: none"> • 09045354 Hönower Straße 69-71, Wohnhäuser <p data-bbox="1361 1289 1957 1313"><i>Denkmalensemble (Gesamtanlage) beachten:</i></p> <ul data-bbox="1413 1321 2069 1385" style="list-style-type: none"> • 09045358 Hönower Straße 83 & 85, S-Bahnhof und Brücke

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
			<p>Fritz-Reuter-Straße und Straße An der Schule An der Fritz-Reuter-Straße und Straße An der Schule verzahnt sich das geplante Gewerbe- mit dem umliegenden Wohngebiet. Die Fassaden in diesem Bereich sind demnach nicht als Gebäuderückseiten zu betrachten. Sie sind vielmehr als Schaufassaden zu gestalten, die mit dem Wohngebiet harmonisieren. Um zu harte Kontraste zwischen alt und neu zu vermeiden sind geneigte oder gepultete Dächer an den Straßen zu verwenden. Mit dem Verlust der Bäume an der Straße an der Schule ist eine neue Vorgartenzone zu definieren. <i>Denkmalensemble (Ensembles) beachten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 09045337 An der Schule 3/5, 13/17, Friedrich-Schiller-Oberschule und Wohnhäuser Donizettistraße 1-6, 8/10, 11/13 • 09045354 Hönower Straße 69-71, Wohnhäuser <p><i>Im Bebauungsplan bedarf es keiner weiteren Regelungen.</i></p> <p>Statt der ursprünglich 7 geplanten Baumfällungen unmittelbar am vorhandenen Bunker mussten nun 9 Hainbuchen gefällt werden. Die Fällungen sind Voraussetzung für den Bunker-Abbruch.</p> <p>Statt der ursprünglich 7 geplanten Baumfällungen unmittelbar am vorhandenen Bunker mussten nun 9 Hainbuchen gefällt werden. Die Fällungen sind Voraussetzung für den Bunker-Abbruch.</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p><i>Bebauungsplan XXIII-3 und Umgebung</i></p> <p>Die Behauptung in der Begründung, dass die vorhandenen Festsetzungen aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan XXIII-3 bzgl. des „Besonderen Wohngebietes“ übernommen würden, entspricht nicht den Tatsachen.</p> <p>Es wird behauptet, dass das Bauleitplanverfahren rechtswidrig sei, da es den Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplanes widerspräche.</p> <p>Es würde nicht auf die Umstufungsproblematik vom Besonderen Wohngebiet zum Mischgebiet eingegangen. Ebenso wird nicht auf die Konfliktsituation zwischen dem geplanten Mischgebiet und dem bestehenden Wohngebiet eingegangen. Das räumliche Näherrücken des Einkaufsmarktes würde wie ein Fremdkörper Richtung Wohngebiet wirken und sich nicht in die bestehende einheitliche Bebauung einfügen. Das Vorhaben widerspreche zudem der Parzellierung der Flurstücke im östlichen Geltungsbereich. Die östliche Nachbarschaft würde unrichtigerweise als besonderes Wohngebiet eingeordnet. Ein Mischgebiet auszuweisen sei nicht zulässig.</p>	<p>Diese Anregung bedarf einer Klarstellung.</p> <p>Es ist in der Tat so, dass mit der derzeitigen Planung die Flächen für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen auf den festgesetzten Flächen des Besonderen Wohngebietes erweitert werden. Genau darin liegt die Begründung ein neues Planverfahren zu führen. Hierbei waren u.a. unzumutbare Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu prüfen</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan kein Mischgebiet sondern eine <u>Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen</u> plant. Als Mischgebiet wird die Fläche lediglich im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung für die Einschätzung des Schallgutachters eingestuft (vgl. separate Stellungnahme des Fachgutachters). Auf die Umstufungsproblematik wird eingegangen. Insbesondere ist zu beachten, dass die derzeit als „Besonders Wohngebiet“ festgesetzte Fläche bereits langjährig als Grün- und Stellplatzfläche genutzt wird.</p> <p>Es kann der Auffassung gefolgt werden, dass der Einkaufsmarkt wie ein Fremdkörper wirke. Das wirtschaftlich bereits sehr langfristig völlig unternutzte Gelände im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird einer sinnvollen und allgemein notwendigen Funktion unter Berücksichtigung der privaten Belange zugeführt. Die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung an diesem</p>

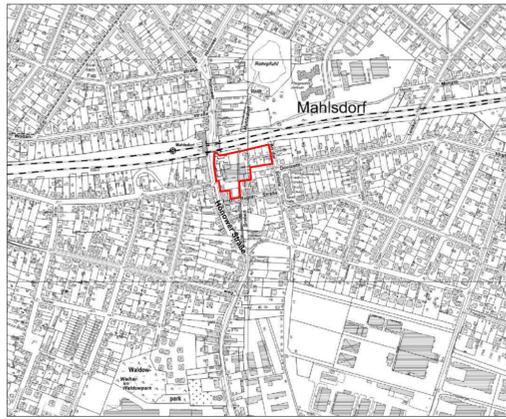
Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Es wird auf das prognostizierte Anwachsen der Einwohnerzahl im Bezirk verwiesen und darauf, dass durch die Planung Flächen für die Wohnnutzung verloren gingen. Die Grundstücke direkt am Bahndamm seien auch trotz des Schienenlärms attraktiv.</p> <p>Die neue Führung der Baugrenzen im östlichen Teil des Geltungsbereichs sei eine rechtwidrige Verschiebung.</p> <p>Bzgl. der Entwicklung eines Mischgebietes fehle eine Herleitung aus dem FNP, da dort ein Wohnbaugebiet W3 dargestellt ist. Der im östlichen Geltungsbereich bzw. im östlich angrenzenden Bereich verlaufende Grünzug sei im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berücksichtigt worden.</p>	<p>Standort ist eine erforderliche Funktion in der urbanen Stadt.</p> <p>Es ist richtig, dass für den Bezirk ein Anwachsen der Einwohner prognostiziert wird. Der Bezirk verfügt jedoch entsprechend Wohnungsmarktentwicklungskonzept über geeignetere und attraktivere Flächen für den Wohnungsbau.</p> <p>Die Entwicklung eines Mischgebietes ist nicht beabsichtigt. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXIII-3-2 VE ist im FNP Berlin eine Wohnbaufläche W3 dargestellt, die mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 gekennzeichnet ist. Unmittelbar benachbart befinden sich eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (Hönower Straße) im Westen, eine bandförmige Grünfläche im Osten, eine Parkfläche, und die linienförmige Bahnfläche im Norden mit der nahegelegenen S-Bahnstation.</p> <p>Weiterhin stellt der FNP Berlin für das Ortsteilzentrum symbolisch eine Einzelhandelskonzentration dar. Damit soll in Verbindung mit der Darstellung der Baufläche auch das polyzentrale Gefüge der Stadt in Übereinstimmung mit dem StEP Zentren 3 veranschaulicht werden.</p> <p>Der im FNP Berlin dargestellte generalisierte Grünzug (Parkanlage) ist in diesen Bereich im Wesentlichen</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p data-bbox="551 614 792 643"><i>Natur und Umwelt</i></p> <p data-bbox="551 671 1335 738">Die Rodung der Bäume wird als Verlust kritisiert, da sie eine optische wie akustische Abgrenzung bewirken.</p> <p data-bbox="551 1114 1279 1145">Der Stellungnahme wurden folgende Anlagen beigefügt:</p> <ul data-bbox="551 1174 1319 1374" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="551 1174 1319 1278">- strategische Lärmkarte L DEN Eisenbahnverkehr/S-Bahnverkehr (2007) – Ausschnitt „An der Schule“ Hönower Str.“ incl. Legende (o. M.) (Anlage 1) <li data-bbox="551 1307 1319 1374">- strategische Lärmkarte L DEN Eisenbahnverkehr/S-Bahnverkehr (größerer Ausschnitt M 1:2500) (Anlage 2) 	<p data-bbox="1361 263 2078 499">dem Rohrfuhl und dem Rohrfuhlgraben gewidmet. Dieser Darstellung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch eine gleichmäßige Begrünung der Stellplatzanlage und den weitestgehenden Erhalt von Althölzern als Adaption eines offenen Grabens entlang der geplanten südlichen Grundstückszufahrt von der Fritz-Reuter-Straße Rechnung getragen.</p> <p data-bbox="1361 619 2078 1074">Ohne Baumrodungen ist eine notwendige Neuplanung nicht möglich. Es wird darauf verwiesen, dass nur erforderliche Bäume gerodet werden und u. a. viele Althölzer erhalten bleiben. Eine akustische Abgrenzung wird durch den Erhalt der Bäume nachweislich nicht ermöglicht. Der neue Standort für die Trafostationen als Ersatz für die Überplanung der alten Standorte wird im Vorhaben- und Erschließungsplan an der Straße An der Schule verlegt. Die weitere Abstimmung mit dem Vorhabenträger erfolgt im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Eine dauerhafte Geräuschkentwicklung dieser Anlagen ist nicht zu erwarten.</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<ul style="list-style-type: none"> - eigene zeichnerische Darstellung der Fahrkurve des Lkw Fleischbelieferung in Teil der Straße „An der Schule“/REWE-Rückeingang (Anlage 3) - ALKIS-Karte Berlin Ausschnitt Hönow Str./An der Schule (o. M.) incl. Legende (Anlage 4) - Zeitungsartikel „Zement rollt umweltfreundlich durchs Land“ der Märkischen Oderzeitung als online-Ausgabe v. 13.05.2014 (Anlage 5) - Ausschnitt des Flächennutzungsplan Berlin mit Kenntlichmachung des betroffenen Bereichs ohne nähere Beschriftung (Anlage 6) 	
10	Anwohnerin 2	<p><i>Die städtebauliche Einordnung des REWE auf dem östlichen Grundstücksteil wird aus Gründen der Entfernung zur S-Bahn und den Bushaltestellen für nicht Gelungen angesehen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ursprünglichen Planungen des Bezirksamtes, wie sie mit dem bisherigen Bebauungsplan festgesetzt waren, sahen eine straßenbegleitende Bebauung vor und wurden aus städtebaulichen Gesichtspunkten auch favorisiert. Unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen an diesem Standort, auch langfristig eine verbrauchernahe Versorgung zu sichern, und dem privaten Interesse des Grundstückseigentümers einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks unter Berücksichtigung veränderter Einzelhandelsstrukturen, soll jedoch von dieser Lösung abgewichen werden. Auf Grund des geänderten Kaufverhaltens ist zur Sicherung der Funktionalität die Einordnung von Stellplatzflächen angrenzend zum öffentlichen Raum erforderlich. Die nun vorliegende Variante ist das Ergebnis des</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		<p>Während der Bauphase sollten Interimslösungen zum Verkauf angeboten werden.</p>	<p>bisherigen Abwägungsprozesses.</p> <p>Der Investor beabsichtigt vor Abriss des jetzigen RE-WE-Marktes den Baukörper der Rossmann-Filiale zu errichten und dann dort den Verkauf in eingeschränkter Form weiter zu führen.</p>
10	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg 29.02.2016</p>	<p>Es wird eine Formbrief übermittelt, in dem darin verwiesen wird, in welcher Weise die möglicherweise vorhandenen Leitungen zu schützen, wie der fachgerechte Umgang mit den Leitungen in der Bauphase ist und welche Abstände bzgl. Baumpflanzungen einzuhalten seien.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiterführenden Planung beachtet.</p>
11	<p>Landesdenkmalamt Berlin 01.03.2016</p>	<p>Mit der Einarbeitung auf Hinweise für bodendenkmalspflegerische Belange ist dem Themenfeld genüge getan. Bzgl. der baudenkmalpflegerischen Belange wird auf die Stellungnahme vom 04.08.2014 verwiesen. Die bodendenkmalspflegerischen Belange sind unter Punkt 2.2.6 der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zurückliegende Stellungnahme vom 04.08.2014 wurde in der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Träger beachtet.</p>
12	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg 10.03.2016</p>	<p>Die Ziele der Raumordnung stehen dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt.</p> <p>Mit den ergänzenden Festsetzungen zur Sortimentsstruktur der einzelnen Einzelhandelsbetriebe wird nunmehr auch dem Grundsatz der Raumordnung aus 4.8 LEP B-B entsprochen.</p> <p>Zur Begründung wird auf die Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 7. August 2014 verwie-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde/Bürger	Anregungen	Abwägungsergebnis
		sen.	
13	Berliner Stadtreinigung 23.03.2016	Es werden Hinweise zur Straßen- und Wegebefestigung und Bauausführung hinsichtlich der Reinigung gegeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Straßen- und Wegebefestigung und Bauausführung hinsichtlich der Reinigung werden nicht innerhalb des Bauleitplanverfahrens sondern auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung behandelt.
14	IHK Berlin - Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung 17.03.2016	Gegen den Bebauungsplan zur Festsetzung von sonstigem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen", zur Festsetzung von Baugrenzen, zur Festsetzung von Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen sowie zur Festsetzung von Straßenverkehrsflächen erheben wir keine Einwendungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass kein sonstiges Sondergebiet sondern lediglich eine "Fläche für Einzelhandel, Fachmärkte und Dienstleistungen" festgesetzt wird.
15	BVG – Berliner Verkehrsbetriebe 14.07.2014 (Eingang 24.02.2016)	Die Berliner Verkehrsbetriebe geben die Stellungnahme vom 07.07.2014 erneut ab.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf Würdigung der Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung verwiesen.
16	ITDZ – IT-Dienstleistungszentrum 09.03.2016	Es sind keine Belange des ITDZ betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



- ENTWURF -
 - noch nicht rechtsverbindlich -
 Stand: Januar 2016

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan XXIII-3-2 VE

für die Grundstücke An der Schule 2/8A einschließlich Flurstück 54, der Flur 171, teilweise Fritz-Reuter-Straße 3, 4 (Flurstücke 64, 66, der Flur 171), Fritz-Reuter-Straße 1 (Flurstück 393, der Flur 172) und Hönowe Straße 74, 76 und 80 sowie Teilstück des Flurstücks 532 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf



- LEGENDE**
- Grundstücksgrenze Vorhabenträger
 - Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
 - Geplantes Gebäude
 - Extensiv begrünte Dachfläche
 - Fahrbahnflächen (Asphalt)
 - Stellplatzflächen (Asphalt)
 - Gehwegflächen (Sickerpflaster)
 - Vegetationsflächen
 - Sitzbänke / mobile Marktstände
 - Bushaltestelle
 - Fläche, die nicht vom Vorhabenträger umgesetzt wird
 - vom Vorhabenträger umzusetzende Erweiterung öffentlicher Verkehrsflächen
 - Geplante Baumpflanzungen
 - Bestandsbäume

Planunterlage: Lageplan ÖbVI Heller-Pateisat GbR, 1:500

Stand: 23.01.2013

Vervielfältigung nicht erlaubt!

Originalmaßstab 1:200

