

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 18.05.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Darstellung des derzeit gültigen Planungsstandes als Ausgangslage zur Überprüfung der Planungsziele aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Bebauungsplanverfahren XXI-23 für das Gebiet zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 181-183 sowie 32, der Industriebahn und der Alten Rhinstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 25.04.17 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0087/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. 0087/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Darstellung des derzeit gültigen Planungsstandes als Ausgangslage zur Überprüfung der Planungsziele aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Bebauungsplanverfahren XXI-23 für das Gebiet zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 181 bis 183 sowie 32, der Industriebahn und der Alten Rhinstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:**
1. Das Bezirksamt beschließt die Überprüfung von Planungszielen auf der Grundlage des derzeit gültigen Planungsstandes (Beschlusslage 1998) im Bebauungsplanverfahren XXI-23 für den o.g. räumlichen Bereich.
 2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Überprüfung der Planungsziele 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. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;
§ 4 Abs. 1 AGBauGB;
§ 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

**K. Senior/innenrelevante
Auswirkungen:**

keine

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

Anlage

D. Begründung:

0. Vorbemerkung

Der in Anlage 2 beigefügte Plan visualisiert die derzeit noch gültige Beschlusslage des Bezirksamtes Marzahn von 1998 zur Auswertung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren XXI-23. Ergänzt wurde der Plan durch die Darstellung des 2015 für große Teile des Plangebietes erlassenen Denkmalstatus. Aus der aktuellen Denkmalsituation sowie weiteren, seit 1998 veränderten, Rahmenbedingungen ergibt sich das Erfordernis, die dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen des 1994 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens XXI-23 der veränderten Rahmenbedingungen zu überprüfen und ggf. neu zu definieren.

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-23 umfasst eine Fläche von ca. 20 ha im Bereich zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, Industriebahn und Alter Rhinstraße.

Einen großen Flächenanteil des Plangebietes nimmt der Standort des Institutes „Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik“ (IPH, jetzt IPH Berlin GmbH) ein. Das Unternehmen verfügt als unabhängiges elektrisches Hochleistungsprüffeld über baulich aufwendige Sonderbauten und technisch hochspezialisierte Energieerzeugungs- und Hochleistungsprüfanlagen. Weitere größere Flächenanteile befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Flächen entlang der Landsberger Allee bzw. des Pyramidenringes beherbergen technische Infrastruktur (Pumpwerk der Berliner Wasserbetriebe und Umspannwerk) und sind im Eigentum der entsprechenden Versorgungsbetriebe. Im Nordosten des Gebietes befindet sich ein 220-kV-Anschluss, weshalb das Baugebiet ein potentieller Standort für Betriebe mit entsprechend hohem Energiebedarf ist.

Der Geltungsbereich weist darüber hinaus erhebliche Flächenanteile von naturschutzrechtlicher Relevanz auf, wie den Marzahn-Hohenschönhausener Grenzgraben (MHG) sowie größere Gehölzflächen entlang des Pyramidenringes.

2. Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche mit der Symbolik als Standort der Energieerzeugung dar. Im Bereich der übergeordneten Hauptverkehrsstraße Landsberger Allee wird eine langfristig geplante U-Bahnstrecke dargestellt.

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe mit dem seit 2011 integrierten Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich (hier: EpB-Gebiet 35 Marzahn-Süd - Pyramidenring / Alte Börse) sieht große Teile des Geltungsbereiches als Flächenpotenzial für eine vorrangige Inanspruchnahme als gewerbliche Baufläche mit den Schwerpunkten verarbeitendes Gewerbe, Baubetriebe und produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe vor. Ausgeschlossen sollen bleiben: Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin“ im September 2013 beschlossen. Die Umsetzung der Ziele des Konzeptes wird den Aufstellungsverfahren der einzelnen Bebauungspläne übertragen. Aufgrund der (vorwiegenden) Lage des Plangebietes innerhalb der Entwicklungsfläche des produktionsgeprägten Bereiches EpB ist der Ausschluss von Einzelhandel grundsätzlich zu prüfen. Der Geltungsbereich XXI-23 liegt außerhalb des 500 m - Schutzbereiches um das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz, somit könnten nach den Steuerungsgrundsätzen des Zentrenkonzeptes Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden. Dies ist im weiteren Verfahren insbesondere für die Bereiche zu prüfen, in denen keine EpB-Bindung besteht.

3. Verfahrensstand, bisherige Planungsziele

Der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn zur Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-23 erfolgte am 31.05.1994. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurde 1995 durchgeführt. Planungsschwerpunkte waren:

- der Erhalt des bisherigen Nutzungsstandortes für das IPH sowie planungsrechtliche Sicherung nicht genutzter Flächen als Standort für hochwertiges Gewerbe,
- Sicherung von Flächen zur Ver- und Entsorgung,
- Prüfung von Nutzungsausschlüssen,
- Erweiterung der internen Erschließung für die Nutzbarkeit von Baugrundstücken,
- Sicherung überörtlicher Grünflächen und Vernetzung mit angrenzenden Gebieten und Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Der Vorentwurf von 1994 beinhaltet für das Plangebiet die Ausweisung eines Industriegebietes für das IPH sowie von Gewerbegebieten für die angrenzenden Flächen. Weiterhin werden entsprechend der Bestandssituation Flächen für die Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

Die Nutzungsmaße liegen bei GRZ 0,4 - 0,5 und drei bis fünf Vollgeschossen bzw. Höhenbeschränkungen bis max. 17 m. Zur Sicherung einer gewerblich-industriellen Nutzung entsprechend EPB werden verschiedene nach §§ 8 und 9 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Aufgrund der hohen Störanfälligkeit der Prüfanlagen des IPH insbesondere gegenüber Staubimmissionen sollen Anlagen wie Lagerplätze ausgeschlossen werden.

Westlich des Marzahn-Hohenschönhausener Grenzgrabens werden umfangreiche Flächenanteile als öffentliche Grünfläche zur Gewährleistung der öffentlichen Gründurchwegung ausgewiesen. Im östlichen und südlichen Teil des Geltungsbereiches sind umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Die Baugrenzen sind so gewählt worden, dass die Baufelder von Pflanz- und Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher gesäumt werden, die in ihrer Breite variieren.

Hinsichtlich der Erschließung des Gebietes sind im Vorentwurf keine wesentlichen Veränderungen bzw. Ergänzungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Die Auswertung der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung von 1995 wurde am 25.08.1998 durch das Bezirksamt Marzahn beschlossen. Im Ergebnis dieser Verfahrensschritte sollte die Planung in folgenden Punkten geändert werden (vgl. hierzu auch Anlage 2 der Beschlussvorlage - visualisierter Planungsstand von 1998):

- Überprüfung der Geltungsbereichsgrenze, Herausnahme der Bahnflächen;

- Überprüfung der Nutzungsausschlüsse zur Gewährleistung vielfältiger Entwicklungsmöglichkeiten;
- Erhöhung der GRZ auf 0,6 und Ersatz der Geschossigkeiten durch Höhenvorgaben, die einer maximalen Höhe von 30 m über Straßenniveau entsprechen;
- Reduzierung der Flächen mit Pflanzbindung zur besseren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke;
- Reduzierung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im östlichen Plangebiet auf eine Breite von zehn Metern aufgrund der geplanten östlichen Bestandserweiterung IPH unter Gewährleistung der Anforderungen einer Biotopvernetzung mit dem südlichen Bahngelände;
- Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan und auf Zuordnung von Ausgleichsflächen zu den Bauflächen. Die geplanten Grünmaßnahmen sollen auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke erfolgen, um den Anteil der gewerblichen Bauflächen zu erhöhen.
- Keine Weiterführung der geplanten öffentlichen Grünfläche entlang des MHG aufgrund fehlender Finanzmittel zur Entschädigung der Baufläche. Der Belang der öffentlichen Gründurchwegung wird durch die Festsetzung eines 5 m breiten Gehrechts entlang der westlichen Grabenböschung gewährleistet.
- Prüfung eines beidseitigen 5 m breiten Wirtschaftsweges entlang des MHG entsprechend Forderung der Wasserbehörde;
- Prüfung der Verträglichkeit evtl. vorhandener Altlasten mit den geplanten Nutzungen.

Mit gleichem Beschlusdatum erfolgte 1998 die Zustimmung zur Planreife gemäß § 33 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes XXI-23 für das Bauvorhaben: Hochspannungsfreiluftprüffeld und Kabelfreiluftprüfanlage der IPH GmbH. Die Realisierung des Vorhabens ist erfolgt.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 ist die Bestätigung der Planreife für die Genehmigung von Vorhaben während der Planaufstellung grundsätzlich erst nach Abschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes möglich (§ 33 Abs. 1 BauGB). Dieser Verfahrensschritt ist bisher nicht erfolgt.

Seit 1998 ruht das Bebauungsplanverfahren.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens beurteilt sich derzeit grundsätzlich gemäß § 34 (1) BauGB danach, ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dabei soll ein Bauvorhaben auch den Zielen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Vorhaben werden damit im Geltungsbereich von im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen auch dahingehend geprüft, ob sie im Sinne des § 15 BauGB die weitere Planung des Bebauungsplanes nicht erheblich erschweren.

4. Denkmalschutz

2015 erfolgte die Eintragung des IPH-Areals (Eigentümer IPH Berlin GmbH sowie Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) in die Berliner Denkmalliste. Die Lage der denkmalgeschützten Bereiche ist der Anlage 2 zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen. Im Januar 1956 wurde das Institut „Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik“ IPH als eine für die gesamte DDR hochmoderne wissenschaftliche Einrichtung offiziell gegründet. Mit der städtebaulichen Anordnung und dem architektonischen Entwurf der Gebäude wurde der VEB Industrieentwurf Berlin beauftragt. Die Gebäude wurden beidseitig des MHG angeordnet. Westlich befinden sich die Einfahrt von der Alten Rhinstraße aus sowie

Pförtnergebäude, Werkstattgebäude und PKW-Garagen. Gerade Wegestrukturen und weitläufige, einst gepflegte Grünflächen führen nach Norden zum Gebäude der Betriebsleitung und zum Sozialgebäude. Nach Osten führen zwei Straßen zum technischen Betriebskomplex (Zentrallabor, Maschinenhaus, Hochspannungs-Hochleistungsprüffeld, Niederspannungsprüffeld, Umspannwerk, Heizhaus, Versandhalle). Die Gebäude bilden einen Denkmalbereich von besonderer technikgeschichtlicher und baukünstlerischer Bedeutung.

5. Erfordernis zur Überprüfung/Anpassung der Planungsziele

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BIMA beabsichtigt die Vermarktung von Grundstücken im Geltungsbereich. In diesem Zusammenhang erfolgt eine verstärkte Nachfrage nach Möglichkeiten und Anforderungen der Grundstücksnutzung.

Durch die Verhängung des Denkmalstatus 2015 für große Teile des Geltungsbereiches hat das Gebiet eine städtebaulich neue Relevanz erlangt. Die städtebauliche Ordnung der Flächen in Bezug auf verbleibende Verdichtungspotentiale ist neu zu prüfen. Es ist zu klären, inwieweit die Planungsgrundzüge des Vorentwurfes (vgl. Pkt. 2) beibehalten werden können. Unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung durch potentielle neue Eigentümer ist hierbei sowohl die grundsätzliche Bebaubarkeit innerhalb des denkmalgeschützten Areals zu prüfen als auch das Maß der baulichen Nutzung ggf. neu zu definieren.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten sind auf der Grundlage des 1998 beschlossenen letzten Planungsstandes erforderliche Nutzungsausschlüsse zu prüfen, um die Entwicklung einer gewerblich-industriellen Nutzung im Sinne des StEP Gewerbe zu sichern und die Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels umzusetzen.

Die beabsichtigte Vermarktung von Teilflächen bedingt die Sicherstellung der öffentlichen Erschließung der neugebildeten Baugrundstücke. Diese ist über die Sicherung von Flächen mit Geh- und Fahrrechten im Bebauungsplan zu gewährleisten.

Gleichzeitig ist im Rahmen der für das Bebauungsplanverfahren vorgeschriebenen Umweltprüfung zu klären, inwieweit natur- und artenschutzrechtliche Belange die bauliche Nutzung der Flächen ggf. einschränken bzw. welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um eine Beeinträchtigung der ansässigen Populationen auszuschließen.

6. Weiteres Vorgehen

Nachdem der Beschluss zur geplanten Überprüfung/Modifizierung der Planungsziele herbeigeführt ist, sollen im dritten Quartal 2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgen.

Die Verfahrensschritte müssen aufgrund der langen Verfahrenspause seit 1998 und den damit verbundenen, teilweise geänderten Rahmenbedingungen wiederholt werden. Aufgrund der Novellierung des BauGB im Jahre 2007 ist darüber hinaus ein Umweltbericht zu erstellen, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet.

Bebauungsplan XXI-23 für das Gebiet zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 181-183 sowie 32, der Industriebahn und der Alten Rhinstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Textliche Festsetzungen

- Im Gewerbegebiet GE 3 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenteile von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden einschließlich der Fenster von Aufenthalts- und Büroräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R_w, res nach DIN 4109, November 1989) von mindestens 40 dB aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung zu treffen.
- Die festgesetzte Obergrenze für die zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie für Hochspannungsmasten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen aller Baugebiete sind zu begrünen. Auf mindestens 50 Prozent der Fläche ist pro 1,5 m² ein Strauch zu pflanzen, der zu mindestens 50 Prozent der Pflanzliste entsprechen muss. Mindestens 10 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind so auszubilden, dass der Eindruck eines mehrschichtigen Gehölzbestandes entsteht. Je angefangene 100 m² ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Vorhandene Gehölzpflanzungen bzw. Pflanzungen nach anderen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können auf diese Festsetzung angerechnet werden. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die an den Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgraben grenzen, ist je 60 m² ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen, der zu mindestens 50 Prozent der Pflanzliste entsprechen muss. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Festsetzung gilt nicht für Zugänge und Zufahrten.
- Mindestens 30 Prozent der Außenwandflächen von Gebäuden, Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachten Stellplätzen sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- In den Baugebieten GE 1 und V2 sind mindestens 20 Prozent der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 28 Grad zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- In den Baugebieten GE 2, GE 3 und V1 sind mindestens 25 Prozent der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 28 Grad zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- In den Baugebieten GE 4 und GE 5 sind mindestens 10 Prozent der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 28 Grad zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Im Baugebiet GE 6 sind mindestens 50 Prozent der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 28 Grad zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Im Baugebiet GI sind mindestens 15 Prozent der Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 28 Grad zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Ebenenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Eine Befestigung von Gehwegen und Stellplätzen ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Die Fläche ABCDA ist mit einem 5m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem 5m breiten Fahrrecht zugunsten der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Wasserbehörde) zu belasten.
- Die Fläche EFGHE ist mit einem 5m breiten Fahrrecht zugunsten der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Wasserbehörde) zu belasten.
- Die Fläche JKLMJ ist mit einem 5m breiten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Pflanzliste

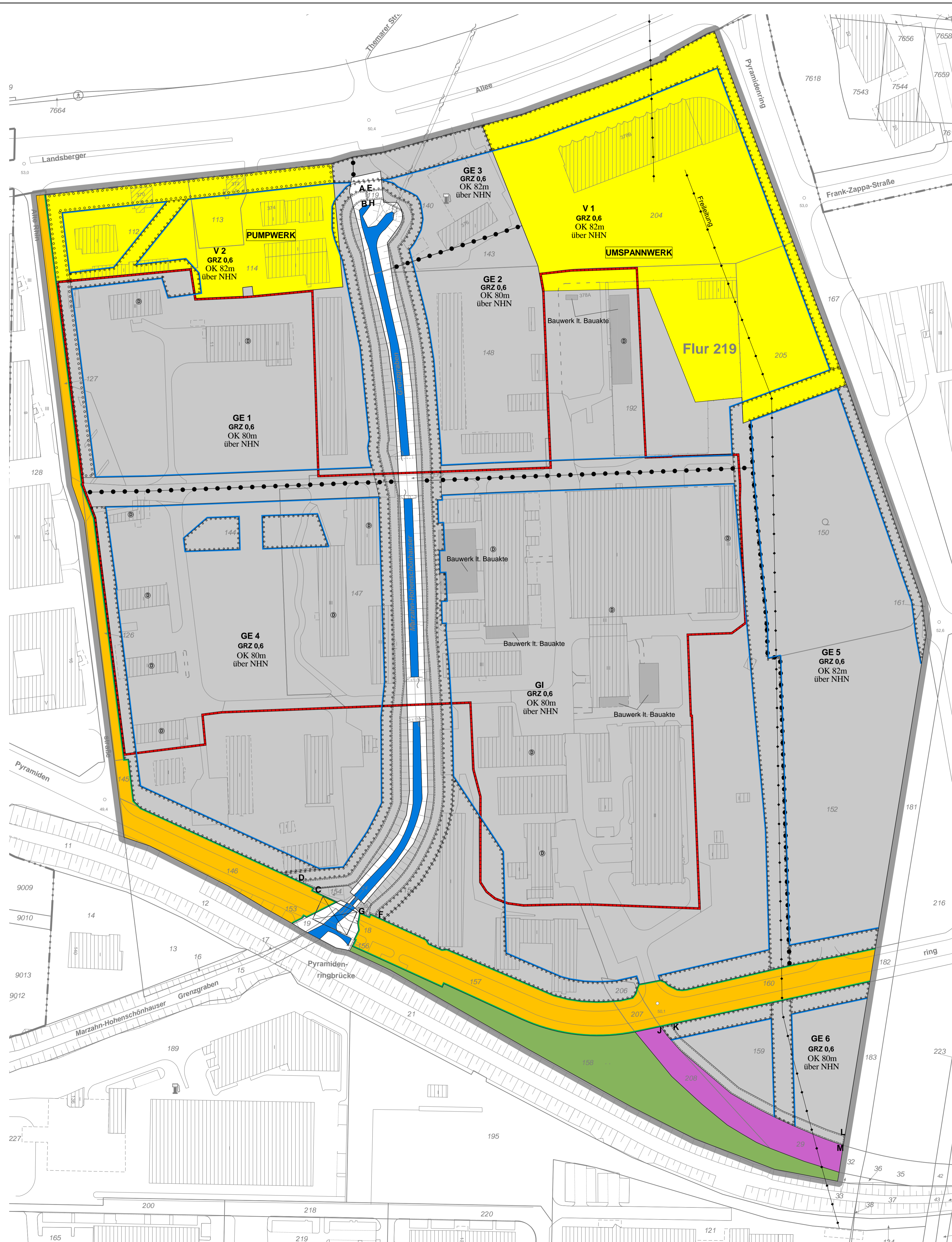
Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen 3 und 4 sind die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume

- | | |
|-----------------------------|---------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| Birke | Betula pendula |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Frühblühende Traubenkirsche | Prunus padus |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Silberweide | Salix alba |
| Korbweide | Salix viminalis |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Holzapfel | Malus sylvestris |
| Holzbirne | Pyrus communis |

Sträucher

- | | |
|------------------------|---------------------|
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schwarze Johannisbeere | Ribes nigrum |
| Kreuzdorn | Rhamnus catharticus |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Kratzbeere | Rubus caesius |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Salweide | Salix caprea |
| Aschweide | Salix cinerea |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |
| Gemeiner Flieder | Syringa vulgaris |



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

XXI-23

**Visualisierung
Planungsstand 1998**

**Zeichenerklärung
Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
- | | | |
|---|----------------------------|-------------------|
| Gewerbegebiet | (§ 8 BauNVO) | GE |
| Industriegebiet | (§ 9 BauNVO) | GI |
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | z.B. | III |
| Baugrenze | (§ 23 Abs.3 Satz 1 BauNVO) | — |
| Verkehrsflächen | | |
| Straßenverkehrsfläche | | — |
| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen | | — |
| z.B. Gasdruckregler | G | z.B. Trafostation |
| z.B. UMSPANNWERK | T | |
| oberirdische Hauptversorgungsleitungen | | |
| Hochspannungsleitung | | — |
| Straßenbegrenzungslinie | | — |
| Öffentliche und private Grünflächen | | |
| z.B. ÖFFENTLICHE PARKANLAGE | | — |
| z.B. PRIVATE DAUERKLEINGARTEN | | — |
| Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | | — |
| Sonstige Festsetzungen | | |
| mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche | | — |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | | — |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | | — |
| Nachrichtliche Übernahmen | | |
| Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt | | — |
| Wasserfläche | | — |
| Bahnanlage | | — |
| auch | | — |
| Eintragungen als Vorschlag | | |
| Brücke | | — |

Plangrundlagen:
 Geoportal Berlin / ALK (Oktober 2016)
 Digitales Orthophoto 2016
 ergänzt durch ca. Eintragungen laut Bauakten 2010 und 2015

Maßstab 1 : 1 000