

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 23.08.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Teilung des Bebauungsplanes XXI-40b für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und Beilsteiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn in die Bebauungspläne mit der Bezeichnung XXI-40ba und XXI-40bb
2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 10.07.18 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0383/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. 0383/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Teilung des Bebauungsplanes XXI-40b für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und Beilsteiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn in die Bebauungspläne mit der Bezeichnung XXI-40ba und XXI-40bb
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Teilung des Bebauungsplanes XXI-40b (Anlage 1) zuzustimmen.
 2. die Bebauungspläne mit der Bezeichnung XXI-40ba und XXI-40bb (Anlagen 2 und 3) weiterzuführen.
 3. 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 Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 BauGB
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

D. Begründung:

Teilung des Bebauungsplanes XXI-40b für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Straße Merler Weg und Beilsteiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn in die Bebauungspläne mit der Bezeichnung:

- **XXI-40ba** für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, östliche Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32, 32a, Merler Weg und Beilsteiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- **XXI-40bb** für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32b, 32c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Ausgangssituation des Bebauungsplanes XXI-40b

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat in seiner Sitzung am 07.03.2017 die Änderung der Planungsziele des Bebauungsplans XXI-40b mit Beschluss Nr. 0053/V beschlossen, die mit der Drucksache Nr. 0182/V von der BVV am 15.03.2017 zur Kenntnis genommen wurde.

Die Änderung der Planungsziele war erforderlich, da die übergeordneten Planungsvorstellungen einer gewerblichen Entwicklung über einen sehr langen Zeitraum nicht realisiert wurden, der Planbereich unmittelbar an ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet angrenzt und da aktuell ein hoher Bedarf an Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2030 besteht. Daher soll in Abstimmung mit den Flächeneigentümern auf der Grundlage eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes eine Wohnnutzung mit ca. 1.100 Wohnungen auf den noch unbebauten Teilflächen des Plangebiets planungsrechtlich ermöglicht werden. Die neuen Planungsziele sehen die Festsetzung eines Mischgebiets im Bereich der Bestandsgebäude entlang der Allee der Kosmonauten vor. Auf der unbebauten Restfläche soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 20. Februar 2017 bis einschließlich 24. März 2017 durchgeführt. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen erfolgte mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 0203/V am 21.11.2017, die mit der Drucksache Nr. 0584/VIII von der BVV am 10.01.2018 zur Kenntnis genommen wurde. Dies führte zu keiner Änderung der Planinhalte.

Auf der Grundlage der erfolgten Abwägung wurde der Bebauungsplanvorentwurf (Stand: November 2017) erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im November/Dezember 2017 statt. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen zur Beschlussfassung liegt dem Bezirksamt zeitgleich vor.

Begründung zur Teilung des Bebauungsplanes

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum von zwei Grundstückseigentümern. Ursprünglich war ein Angebotsbebauungsplan auf der Basis eines städtebaulichen Konzeptes vorgesehen, das die Flächen beider Eigentümer gemeinsam entwickelt. Im Verlauf des Planverfahrens konnte jedoch eine gemeinsame Entwicklung aufgrund von stark divergierender Zeitschiene bei der Planung nicht mehr umgesetzt

werden. Einer der privaten Eigentümer hat zu einem späten Zeitpunkt des Verfahrens seine privaten Belange vorgetragen, die von dem bisher miteinander abgestimmten Konzept abweichen. Diese privaten Belange werden derzeit geprüft. Da diese Prüfung noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, soll im Sinne einer zügigen Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens und der damit zu erwartenden Umsetzung von Wohnungen im östlichen Teil des Plangebietes die Teilung vorgenommen werden. Auch wenn durch die Berücksichtigung der privaten Belange eventuell Anpassungen des westlichen Planbereiches notwendig werden lassen, soll, soweit wie verhandelbar, das gemeinsame städtebauliche Konzept weiterhin die Grundlage der Planung bilden.

Um die dringend notwendige Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zeitnah zu gewährleisten, hat sich der Bezirk dazu entschlossen, die beiden Flächen planungsrechtlich zu entkoppeln und die Bebauungspläne mit der Bezeichnung XXI-40ba und XXI-40bb weiterzuführen.

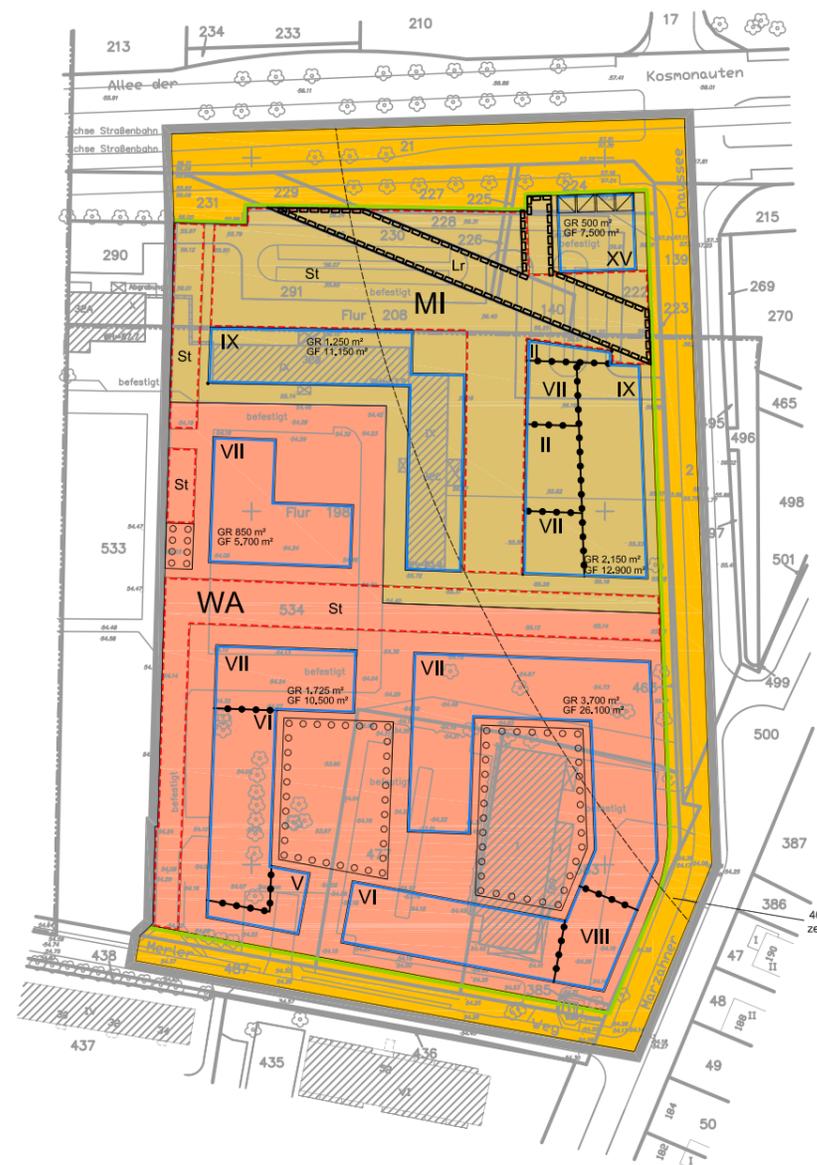
Übersichtskarte M. 1:20.000



Bebauungsplan XXI-40bb

für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32b, 32c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Grundflächenzahl z.B. 0,4	Grundhöhenzahl z.B. 12,0	GR 100 m²
Naturschutzgebiet (B3 BauNVO)	GR	Grundfläche z.B. GR 100 m²	
Reines Wohngebiet (B3 BauNVO)	WR	Zahl der Vollgeschosse z.B. 3	
Allgemeines Wohngebiet (B4 BauNVO)	WA	als Höchstmaß z.B. 3	
Besonderes Wohngebiet (B4a BauNVO)	WB	als Mindest- und Höchstmaß z.B. 3	
Dorfgebiet (B5 BauNVO)	DF	als Mindest- und Höchstmaß z.B. 3	
Mischgebiet (B6 BauNVO)	MI	zwingend z.B. 3	
Kerngebiet (B7 BauNVO)	KE	Offene Bauweise z.B. 3	
Gewerbegebiet (B8 BauNVO)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig z.B. 3	
Industriegebiet (B9 BauNVO)	IN	Nur Doppelhäuser zulässig z.B. 3	
Sondergebiet (Erhaltung) (B10 BauNVO)	SO	Nur Hausgruppen zulässig z.B. 3	
Sonstiges Sondergebiet z.B. (B11 BauNVO)	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig z.B. 3	
	z.B. (B12 BauNVO)	Geschlossene Bauweise z.B. 3	
	z.B. (B13 BauNVO)	Bauweise (B23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) z.B. 3	
	z.B. (B14 BauNVO)	Baugrenze (B23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) z.B. 3	
Beschreibung der Zahl der Wohnungen (B1 Abs. 1 Nr. 5 BauO)	z.B. WR	Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abwägungen (B23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO) z.B. 3	
Geschlossenzahl	z.B. 3	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt z.B. 3	
als Mindest- und Höchstmaß z.B. 3	3	Traufhöhe z.B. 3	
als Höchstmaß z.B. 3	3	Festhöhe z.B. 3	
Geschlossene	z.B. 3	Erstgeschosshöhe z.B. 3	
als Mindest- und Höchstmaß z.B. 3	3	Oberrante z.B. 3	
Baumassenzahl z.B. 3	3	als Mindest- und Höchstmaß z.B. 3	
Baumasse z.B. 3	3	zwingend z.B. 3	
Flächen für den Gemeinbedarf z.B. 3	3	Flächen für Sport- und Spielanlagen z.B. 3	
Verkehrsflächen	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Stadteinwohnerfläche	3	Flächen für Wald z.B. 3	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche z.B. 3	3	Wasserflächen z.B. 3	
Private Verkehrsflächen z.B. 3	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen z.B. 3	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
z.B. 3	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen z.B. Hochspannungseitung z.B. 3	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Erosion und zur Entlastung von Boden, Natur und Landschaft	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Sonstige Festsetzungen	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Sichtfläche	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Mit Geb., Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Gehrecht	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Fahrrecht	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Leitungsrecht	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Umgrenzung der Flächen für	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Stellplätze	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Garagen	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Gemeinschaftsstellplätze	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Gemeinschaftsgaragen	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Nachrichtliche Übernahmen	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Naturschutzgebiet	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Landschaftsschutzgebiet	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Naturschutzgebiet	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Geschützter Landschaftsbestandteil	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Biotop	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Eintragsfläche, die dem Denkmalschutz unterliegt	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Eintragungsbereich	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Gebäude	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Stellplatz	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Garage	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Tiefgarage	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Kinderspielfeld	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Planunterlage	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Wohn- oder öffentliches Gebäude	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Wirtschafts-, Industriegebäude oder Garage	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Parkhaus	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Brücke	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Gewässer	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Geländehöhe, Straßenhöhe	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Laubbaum, Nadelbaum	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Naturschutzgebiet (Laub-, Nadelbaum)	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Schornstein	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Zaun, Hecke	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	
Hochspannungsmast	3	Flächen für die Landwirtschaft z.B. 3	



XXI-40bb Maßstab 1:2.000

Planunterlage: Flurkarte, automatisierte Liegenschaftskarte und Ergänzungsmessungen Stand

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt
Berlin, den

Öffent. best. Verm.-Ing.

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

Fachbereichleiter Vermessung Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Fachbereichsleiterin Stadtplanung

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

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt

Amtsleiter
Der Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

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