

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 22.08.2019

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-45 vom 28. Januar 2019 für eine Teilfläche zwischen Havelländer Ring, Kastanienallee, Wegeverbindung zwischen Kastanienallee und Beerenpfehlgraben, Beerenpfehlgraben, Cottbusser Straße und Alte Hellersdorfer Straße sowie nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 23.07.2019 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0700/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. 0700/V**

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-45 vom 28. Januar 2019 für eine Teilfläche zwischen Havelländer Ring, Kastanienallee, Wegeverbindung zwischen Kastanienallee und Beerenpfuhlgraben, Beerenpfuhlgraben, Cottbusser Straße und Alte Hellersdorfer Straße sowie nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

B. Berichterstatterin:

Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt:

1. der Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Anlage 2) und
2. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Anlage 3) zuzustimmen.
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. 7, 3 Abs. 2, 4a Abs. 3 BauGB,
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3
Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

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

Anlagen

D. Begründung:

Auswertung und Inhalt der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die **wesentliche Zielstellung** des Bebauungsplanes 10-45 ist die planungsrechtliche Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des historischen Gutsbereiches Hellersdorf, insbesondere unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange und der identitätsstiftenden Bedeutung für die Großsiedlung Hellersdorf.

Anlass der Planung bestand bei Einleitung durch die Erforderlichkeit der städtebaulichen Neuordnung von brachgefallenden bzw. brachliegenden Flächen in der Großsiedlung Hellersdorf. Das betraf sowohl brachliegende Flächen für ursprünglich geplante Schulstandorte als auch Flächen leer stehender Infrastrukturen in Folge sinkender Einwohnerzahlen nach 1990 sowie zunehmender Leerstand in den gewerblich genutzten Bereichen. Die Erforderlichkeit des Verfahrens besteht auch weiterhin unter Berücksichtigung der steigenden Einwohnerzahlen und dem dringenden Wohnraumbedarf.

Die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens entsprechend § 1 Abs. 3, 5 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich aus dem Planungsziel für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-45, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die erforderliche Erschließung zu sichern, weiterhin städtebauliche Missstände auszuschließen, diesen entgegenzuwirken und langfristig bodenrechtliche Spannungen auszuschließen. Eine derartige planerische Steuerung ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB nicht möglich.

Die städtebaulichen Ziele, die mit dem Bebauungsplan 10-45 verfolgt werden, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Strukturen des Gutes Hellersdorf,
- Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen gemäß Wohnungsmarktentwicklungskonzept,
- Sicherung einer privaten Parkanlage, einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“, öffentliche Parkanlage mit der Zweckbestimmung „Skateanlage“,
- Sicherung von Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“, „Schule“, „Soziales Stadtteilzentrum“, „Sport- und Spielanlagen“ und „Jugendfreizeiteinrichtung“,
- Sicherung erforderlicher öffentlicher Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Rad- und Fußweg“, „Stadtplatz“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“

Die Beschränkung von Einzelhandel innerhalb der Flächen mit der geplanten Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist geplant zur Stabilisierung der vorhandenen Nahversorgungszentren innerhalb der Großsiedlung Hellersdorf und zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die vorhandene Zentrenstruktur im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung.

Beabsichtigt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit der Umsetzbarkeit eines städtebaulichen Konzeptes, welches durch die Eigentümerin GESOBAU AG entwickelt wurde, planungsrechtlich zu sichern.

1. Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 18. Februar 2019 bis einschließlich 18. März 2019 lag der Entwurf zum Bebauungsplan 10-45 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus Helene-Weigel-Platz 8 im Foyer öffentlich aus. Aus verfahrenstechnischen Gründen wurde die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes bis einschließlich 25. März 2019 verlängert. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 6 vom 8. Februar 2019, S.1047-1049, bekannt gemacht. Weiterhin wurde in der Tagespresse in der Berliner Zeitung am 8. Februar 2019 über die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung mit dem Hinweis auf die Homepage des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf und der Beteiligungsplattform des Landes Berlin „mein.berlin“ veröffentlicht. Den Bürgerinnen und Bürger wurde damit die Möglichkeit gegeben, Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen.

Die Verlängerung der Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt von Berlin Nr. 10 vom 7. März 2019, S. 1517-1518, bekannt gemacht. In der Tagespresse der Berliner Zeitung wurde über die Verlängerung der Auslegung am 7. März 2019 informiert.

Gleichzeitig wurde im Amtsblatt und in der Berliner Zeitung darüber informiert, dass am 16. Februar 2019 ab 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr in der Rahel-Hirsch-Schule, Peter-Weiss-Gasse 8 in 12627 Berlin eine Informationsveranstaltung zur Erläuterung des Inhalts des Bebauungsplanes stattfindet und der Entwicklungsträger GESOBAU AG zu den Entwicklungszielen für das Gut Hellersdorf informiert.

Im Vorfeld wurden folgende Workshops mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern und Akteuren durchgeführt:

19.04.2018 zum Thema „(Öffentliche)Räume gestalten“
23.05.2018 zum Thema „Nachbarschaft gestalten“
25.04.2018 zum Thema „Stadt GUT Leben“.

Die Anregungen und Einwendungen aus der Veranstaltung, den Workshops und der Zeit der Verlängerung der Auslegung sind Bestandteil der Abwägung. Darauf wurde in allen Veröffentlichungen hingewiesen.

Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgten Zugriffe auf die Internetseite des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf mit den eingestellten Planunterlagen und daraus resultierend sind schriftliche Stellungnahmen eingegangen.

2. Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

An die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erging mit Schreiben vom 12.02.2019 die Bitte um Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Über die Verlängerung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB bis zum 25. März 2019 wurde mit Schreiben vom 7. März 2019 informiert.

Die Unterlagen waren bis zum verlängerten Auslegungszeitraum weiterhin im Internet auch unter der Beteiligungsplattform des Landes Berlin „mein.berlin“ einsehbar.

Resultierend aus dieser Information gingen Stellungnahmen ein. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangenen Hinweise wurden in die Begründung zur Festsetzung eingefügt. Die gegebenen Hinweise zu notwendigen Lärmschutz aus den Beeinträchtigungen der geplanten Skateanlage gegenüber dem Gewerbegebiet führten zu einer nochmaligen gutachterlichen Untersuchung in deren Ergebnis eine textliche Festsetzung ergänzt wurde.

Gleichzeitig wurde im Sinne einer gesicherten Erschließung die Festsetzung eines Leitungsrechtes für die BWB erforderlich. (Anlage 2)

3. Schwerpunkte der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die von der Öffentlichkeit eingebrachten Stellungnahmen (Anlage 3) und die in einer Sondersitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der BVV am 14. Mai 2019 vorgetragenen Anregungen werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

- *Aus historischen Gründen ist das Areal als »Altes Stadtgut Hellersdorf« zu bezeichnen.*

Der Feststellung, dass die vielfältige Wortwahl für die Beschreibung des zentralen Bereiches des Bebauungsplanes die begriffliche Bedeutung der „Identität“ verunklärt, kann nicht gefolgt werden. Es zeigt nur die unterschiedlichen historischen Entwicklungsetappen auf, die bei zukünftigen Entwicklungen mit zu betrachten sind. Der beschriebenen Identität durch Urbanität mit dienstleistendem Gewerbe entspricht den Zielstellung des Bebauungsplanes und den daraus resultierenden Festsetzungen. Gleichzeitig soll durch den Erhalt der historischen städtebaulichen Strukturen und Gebäude die Besonderheit des Ortes Rechnung getragen werden.

Auch wenn die Erläuterungen zur geschichtlichen Entwicklung nicht zu Änderungen der Festsetzungen führen, sollen hier Ergänzungen in der Begründung im Sinne der Vollständigkeit erfolgen.

Es wird daher vorgeschlagen, eine neutrale Bezeichnung der Anlage zu wählen, die sich nicht auf die verschiedenen historischen Nutzungsschichten und Eigentümersituationen bezieht, sondern sich aus den mit vielen Gutsanlagen vergleichbaren Funktionseinheiten ableiten lässt und generell von Fachleuten auf Gutsanlagen angewendet wird.

Demnach besteht das „Gut (Hellersdorf)“ aus dem „Gutshof“, d.h. dem eigentlichen Wirtschaftshof, dem das Gutshaus (meist mit rückwärtigem privatem Gutsgarten) an prominenter Stelle vor steht und dem „Gutsdorf“, bestehend aus Wohngebäuden und Nebengebäuden (z.B. Kleinviehställe oder Backhäuser) für die Arbeiter, die auf dem Gut tätig waren. Diese Gebäude flankieren wie in Hellersdorf auch in der Regel die zum Gutshof führende Straße.

- *Die vom Abgeordnetenhaus beschlossene dezentrale Regenwasserbewirtschaftung zur Klimafolgenanpassung ist zur Sicherung der Vitalität von zu schaffenden Grünflächen und Gehölzen von den Bauherren umzusetzen.*

Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wurde sowohl für die öffentlichen als auch für die privaten Flächen geprüft und kann, belegt durch gutachterlichen Aussagen, wie bereits in der Begründung zur Auslegung dargelegt, umgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange der Stadtplatz. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen auf Grund der Vielzahl technischer Möglichkeiten der Umsetzung nicht getroffen werden.

Der Bezirk geht grundsätzlich von der Sicherung der klimatischen Entlastungsräume im Bezirk aus. So werden im Wuhletal, in der Weiherkette, dem Hellersdorfer Hauptgraben und im Bereich der Kaulsdorfer Seen auf dem Berliner Balkon Bebauung ausgeschlossen und diese vor heranrückender Bebauung weitestgehend geschützt. Das bestehende System an qualifizierten Grün- und Freiflächen im Bezirk wird gesichert und weiterentwickelt. Dazu wird

auch mit den beiden im Zusammenhang zu betrachtenden Bebauungsplänen ein Beitrag geleistet. Im Bebauungsplan 10-44 wird eine öffentliche Grünfläche in übergeordnete Wegebeziehungen eingebunden und es erfolgt eine fußläufige Verbindung zu den Flächen im Bebauungsplan 10-45, so dass eine Verbindung zum Libertypark hergestellt wird. Im Bebauungsplan 10-45 wird ein öffentlicher Stadtplatz gesichert. Dieser wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung im Sinne der Schaffung einer urbanen Mitte im Stadtquartier zwar weitgehend befestigt, dennoch wurde bereits bei der Festsetzung der Fläche berücksichtigt, dass auf dem Platz zukünftig eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung auch im Sinne des AFOK und BEK 2030 möglich ist. Gleiches gilt für die Straßenräume außerhalb des Guts. Hier wurde, soweit es auch mit denkmalpflegerischen Belangen vereinbar ist, bei der Festsetzung der Straßenraumbreiten die Einordnung von Entwässerungsmulden berücksichtigt. Auf Festsetzungen zur Ausgestaltung im Sinne der o.g. Unterlagen wurde im Sinne der Selbstbindung des Landes Berlin verzichtet. Die Anwendung obliegt im Rahmen der Projektplanung den ausführenden Abteilungen.

An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der baulichen Dichte und den daraus resultierenden erforderlichen Straßenverkehrsflächen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Errichtung von dringend erforderlichem Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin und den denkmalpflegerischen Belangen getroffen wurden. Unter Berücksichtigung des Vortrages des Einwenders wurden die getroffenen Grünfestsetzungen nochmals geprüft. Weitere Festsetzungen sind jedoch unter Berücksichtigung der Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin und der wirtschaftlichen Umsetzung der Baumaßnahme nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet, insbesondere unter dem Aspekt der Beachtung des Zusammenhangs zwischen menschlichem Sauerstoffbedarf, Sauerstofferzeugung urbaner Gehölze und dem Regenwasserbedarf urbaner Gehölze.

- *In der Graphik des B-Planes 10-45 ist die Durchwegung des Plangebietes mit Fuß- und Radwegen von der Alten Hellersdorfer Straße zur Neuruppiner Straße und Kastanienallee entlang des Beerenpfuhlgrabens auszuweisen. Die Kastanienallee als Zufahrtsstraße für das neue Wohngebiet muss ausgebaut und mit LSA bzw. Fußgängerüberwegen zur Schulwegsicherung versehen werden.*

Grundsätzlich ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Sinne der Selbstbindung des Landes Berlin nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Es handelt sich hierbei um verkehrsorganisatorische Maßnahmen, die dem Bebauungsplan nicht zugänglich sind.

- *Für das Gelände des Gutes Hellersdorf sind neben dem Parkhaus auch Parkplätze für Gewerbebetriebe auszuweisen.*

Auf den Gewerbeflächen ist auf Grund der Festsetzung von einer erweiterten Baukörperfestsetzung ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Stellplätzen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes kann unter Berücksichtigung der Straßenverkehrsordnung ebenfalls geparkt werden.

Ein öffentlicher Parkplatz soll entsprechend derzeitigem Planungsstand nicht festgesetzt werden, da dazu im Sinne einer gesicherten Erschließung die Erforderlichkeit nicht gesehen wird und dies zu Lasten von dringend erforderlichem Wohnraum gehen würde.

- *Auf dem ehemaligen Gutsgelände ist eine Gewerbefläche für Beherbergung, Gastronomie und kleine Handwerksbetriebe auszuweisen.*

Innerhalb der Festsetzung als GE entsprechend § 8 BauNVO des Bebauungsplanes ist die Einordnung von Einrichtungen der Beherbergung, Gastronomie und kleiner Handwerksbetriebe grundsätzlich möglich.

- *Die Umsetzung der BMX-Rampe vom Libertypark auf das ehemalige Gutsgelände ist im B-Plan auszuweisen.*

Mit der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Skateranlage“ schafft der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung der Skateranlage.

- *Eingriffe in den Altbaumbestand sind durch Ersatzpflanzungen im B-Plangebiet auszuweisen.*

Ersatzpflanzungen für Eingriffe in den Altbaumbestand werden auf der Grundlage des tatsächlichen Projektes nach der Baumschutzverordnung ermittelt. Der Bebauungsplan ermöglicht durchaus in einigen Fällen auch die Vermeidung von Eingriffen in den Altbaumbestand durch eine entsprechende Anordnung der Baukörper.

- *Im Kapitel »Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen« des B-Plans ist ein Abschnitt 3.6.5 »Behandlung der Ressource Boden« einzufügen.*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann zum Umgang mit dem Mutterboden keine Festsetzung getroffen werden, da hierfür keine Rechtsgrundlage vorliegt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Mustergliederung der Senatsverwaltung zur Erstellung der Begründung eines Bebauungsplanes. Im Rahmen des Umweltberichtes wird das Schutzgut Boden umfangreich behandelt, das betrifft die Bestandsanalyse sowie die Darstellung notwendiger Maßnahmen zur Erhaltung der maßgeblichen Bodenfunktionen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit waren weitere Aspekte, die im Rahmen des Bebauungsplanes zu behandeln gewesen wären nicht erkennbar.

Die Hinweise zum Bodenaushub werden an den Entwicklungsträger weitergeleitet und sind unter Berücksichtigung der entsprechenden DIN-Vorschriften DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten, der Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV sowie der Bestimmungen des BBodSchG auf Ebene der Ausführungsplanung zu beachten.

- *Die Aussage »Endverbraucherversorgung durch funktional zugeordnete lokale Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe« ist wie folgt zu konkretisieren: Auf dem Gelände des Alten Stadtguts Hellersdorf ist ein Gewerbebereich für Beherbergungs-, Gastronomie- und kleine Handwerksbetriebe (Verarbeitungs- und Reparaturbetriebe) nach Anwohnerwunsch auszuweisen. Die infolge Errichtung eines Wohngebietes verschwindenden **Arbeitsplätze** sind durch Ersatz auszugleichen.*

Innerhalb der Festsetzung des Bebauungsplanes ist die Einordnung von Einrichtungen für Gastronomie und kleiner Handwerksbetriebe grundsätzlich entsprechend der Gebietsart GE § 8 BauNVO möglich.

Eine weitergehende Festsetzung soll unter Berücksichtigung der Eigentümerbelange nicht erfolgen, um deren Handlungsspielraum nicht über das erforderliche Maß einzuschränken. Der Bebauungsplan kann nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen; dies schließt darüber hinausgehende Unterstützung der Gewerbetreibenden durch die GESOBAU AG und Bezirksamt nicht aus.

- *Zur touristischen Vernetzung des Plangebietes mit Wuhle- und Hönower Wanderweg sind konkrete **Fuß- und Radwege** grafisch auszuweisen.*

Der Bebauungsplan weist öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentliche Grünflächen entsprechend der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) aus. Innerhalb dieser Flächen ist die Umsetzung dieser Verbindung als Wanderweg möglich. Ein genauer

Verlauf wird in der Projektplanung bestimmt, im Bebauungsplan wird auf eine Selbstbindung des Landes Berlin in diesem Sinne verzichtet.

- Zur **Gewährleistung sicherer Schulwege** hat die Kastanienallee Fußgängerüberwege zu erhalten.

Hier handelt es sich um eine verkehrsorganisatorische Maßnahme, die dem Bebauungsplan nicht zugänglich ist.

- Für die auf dem Gelände des Alten Stadtguts Hellersdorf zu etablierenden kleinen Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe sind nahe bei ihnen **Be- und Entladeplätze für Lastenfahrräder** und im Parkhaus Abstellplätze für diese auszuweisen.

Gerade unter Berücksichtigung des Klimawandels ist die Errichtung Be- und Entladeplätze für Lastenfahrräder nahe der auf dem Gelände des Alten Stadtguts Hellersdorf zu etablierenden kleinen Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe ein möglicher Beitrag zur Verbesserung der lokalen klimatischen Bedingungen, auch wenn hier die Funktionsfähigkeit der Betriebe zu berücksichtigen ist. sind bei ihnen und im Parkhaus Abstellplätze für diese auszuweisen. Das Parkhaus bietet auch dazu Möglichkeiten. Der GESOBAU AG wurde dieser Vorschlag mitgeteilt. Auf die Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet. Auf den Gewerbefläche ist auf Grund der Festsetzung ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Be- und Entladeplätze für Lastenfahrräder, auch innerhalb des öffentlichen Straßenraumes kann unter Berücksichtigung der Straßenverkehrsordnung ebenfalls geparkt werden.

- Für die Mieter im Wohnbereich sind **Fahrradabstellplätze** nach dem Schlüssel »1,8 Plätze je Haushalt« einzurichten.

Rechtsgrundlage: Berliner Bauordnung. Diese sieht zwei Stellplätze je Wohnung gesetzlich vor.

- Der Plan ist durch ein Deckblatt, welches summierte und tabellierte Zahlenangaben für die Beurteilungsbereiche „Umweltschutzgüter“ (Boden, Wasser, Luft, Landschaft), „Schutzgut Kultur“ sowie den Komplex „gewerbliche Nutzung - Wohnen – Gemeinbedarfseinrichtungen – Verkehrsaufkommen/-einrichtungen“ enthält, zu ergänzen.

Inhaltliche Betrachtung erfolgt für die Schutzgüter im Umweltbericht § 2a BauGB und in der Begründung zu den Festsetzungen sowie bei den Auswirkungen des Bebauungsplanes.

Ein großer Teil der geforderten Angaben sind im Begründungstext enthalten, wie Aussagen zur Größe des Geltungsbereiches, zur Größe der zu erwartenden Wohnfläche, zur sozialen Infrastruktur (IST und PLAN), zu den denkmalgeschützten Gebäuden und den Verkehrsanlagen. Eine tabellarische Übersicht zu wesentlichen Kennziffern wird geprüft und ggf. der besseren Übersicht Rechnung tragend in die Begründung eingefügt.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nicht alle in der Stellungnahme geforderten Angaben, wie z.B. die Unterscheidung der versiegelten Fläche nach dem Vegetationsbestand, lfm. Trinkwasserleitung B-Plan oder die Länge der Radwege, planungsrechtlich relevant sind und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dem entsprechend nicht recherchiert wurden.

4. Geänderte Planungsgrundlagen zur erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden. und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (Betroffenenbeteiligung) im Zeitraum vom 01.07.2019 bis zum 12.07.2019

1. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung erfolgt die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 9.

Da Anlagen für gesundheitliche Zwecke und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in einem WA allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, nicht explizit ausgeschlossen

wurden, ist die Festsetzung Nr. 9 zwingend zu ergänzen. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Straße Alte Hellersdorfer und Cottbusser Straße orientiert sind, auf der Fläche HGFEH resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,

a. *auch in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten nicht überschritten wird.*

2. Durch SenUVK, IC, wurde der Hinweis zur Beachtung des anlagenbezogenen Lärms der Skateanlage auf die GE-Flächen gegeben.

Der Hinweis wird in der Abwägung berücksichtigt.

Die aktuellen Berechnungsergebnisse für den neuen Skateanlagen-Standort wurden vor kurzem im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf vorgestellt.

Da innerhalb der GE 2 Flächen eine Überschreitung der gemäß Freizeitlärm-Richtlinie zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) aufgezeigt wurde, erfolgt folgende Festsetzung für die Flächen, die zur öffentlichen Grünfläche Skateanlage ausgerichtet sind:

- *Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 entlang der Linien K-L; M-N und O-P sind zum Schutz vor Lärm in den baulichen Anlagen Fenster der zur öffentlichen Parkanlage Skateanlage ausgerichteten Aufenthaltsräume nur als Festverglasung oder eine adäquate Maßnahme anzuwenden.*

Dies erfolgt zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Räumen des eingeschränkten Gewerbegebietes durch Ausschluss der Flächen als „maßgeblicher Immissionsort“ im Sinne der anzuwendenden Regelwerke, die bei der Planung der Skateanlage zu berücksichtigen sind. Es ist davon auszugehen, dass das südliche Baufenster im GEe 2 aufgrund der nur erweiterten Baukörperfestsetzung und der dadurch beschränkten Bebauungsmöglichkeiten auf dem Gutshof, eine Bebauung erfahren wird und damit ausreichenden Schutz vor Lärmimmissionen bieten wird. In den lt. Gutachten kritischen Bereichen kommt die o.g. textliche Festsetzung zur Anwendung.

3. Die BWB wiesen in ihrer Stellungnahme daraufhin, dass bei der weiteren Planung der Regenentwässerung das Fachgutachten Regenwasser der BWB vom 12.02.2019 bezüglich der Entwässerung der öffentlichen Straßen zu berücksichtigen sei. Eine Befahrbarkeit der Flächen innerhalb der öffentlichen Parkanlage wurde gefordert.

Im Ergebnis des Fachgutachtens der BWB wurde festgestellt, dass durch die Aktivierung von Rückhalt im Kanalnetz alle Belange ausreichend berücksichtigt werden können.

Die Planung des Regenkanals ist innerhalb der öffentlichen Fläche Skateanlage vorgesehen. Eine geforderte Befahrbarkeit/Zugänglichkeit auf den Flächen der Skateanlage wäre nach nochmaliger Prüfung nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange

- Planung der Regenentwässerung des Stadtplatzes und öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie
- der Umsetzung von Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag zur Errichtung/Verlagerung der Skateanlage durch den Bezirk

ist eine Erweiterung der öffentlichen Parkanlage Skateanlage um 10 m in südlicher Richtung erforderlich. Hierfür ist nach nochmaliger fachlicher Prüfung aus funktionalen und denkmalpflegerischen Belangen die Übertragung/Buchung von Flächen aus dem Fachvermögen Schule/Sport ins Fachvermögen Grün erforderlich.

Der Bebauungsplan sichert die Fläche a mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmensträgers. Damit wird sichergestellt, dass die Forderung der BWB, insbesondere die Befahrbarkeit mit Fahrzeugen bis zu 260 kN umgesetzt werden kann. Darüber hinaus wird ausgeschlossen, dass die Funktion durch die zu planende Skateanlage beeinträchtigt wird.

4. Redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7 hinsichtlich der Ergänzung des Stammumfanges von mindestens 18 cm sowie die Streichung des Satzes „Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume von mindestens gleicher Qualität einzurechnen.“, aufgrund seiner Unbestimmtheit.

Es erfolgt lt. Musterfestsetzung die Ergänzung, dass Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen sind, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf, um den Lebensraum der Bäume in ausreichendem Umfang zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 7 lautet nun:

Ebenerdige Stellplatzflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

FAZIT:

Im Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Änderungen der Textlichen Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 9 sowie die Ergänzung der Textlichen Festsetzungen Nr. 21 und Nr. 22 auf dem Deckblatt vom 20. Juni 2019 zum Entwurf des Bebauungsplanes 10-45 vorgenommen.

Nach nochmaliger fachlicher Prüfung musste die öffentliche Parkanlage –Skateanlage- aus funktionalen und denkmalpflegerischen Belangen um einen 10 m breiten Streifen, ca. 700 m², erweitert werden. Die dadurch reduzierte Gemeinbedarfsfläche Sport- und Spielanlagen schränkt die Funktionsfähigkeit der Anlage nicht ein. Derzeit wird diese Fläche nicht für den Schulsport genutzt.

Von den Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Da der Grundstückseigentümer und berührte Behörden von den Änderungen direkt betroffen sind, wird eine Betroffenenbeteiligung zeitnah (**vom 01.07. bis 12.07.2019**) zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans durchgeführt.

Anlage 2
zur BA-Vorlage Nr. 0700/V

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Berliner Feuerwehr Gebäude- und Logistikmanagement</p> <p>Schreiben vom 20.02. und 25.02.2019</p>	<p>Bei der Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen wurden keine Bedenken geäußert. Folgende Anregungen und Hinweise wurden gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • es sind keine Löschwasserbrunnen vorhanden. <p>Löschwasserversorgung: Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüferingenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, IN 331 und IN 400/1 zu gewährleisten.</p> <p>Das beiliegende Merkblatt „Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis“ ist zu berücksichtigen.</p> <p>Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB). LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Entwicklungsträger weitergeleitet.</p> <p>Die Löschwasserversorgung als Grundschutz gilt für das Planungsgebiet als gesichert. Das bereits vorhandene Netz der Wasserversorgungsanlagen steht im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Möglichkeit der Einordnung ggf. erforderlicher zusätzlicher Anlagen zur Löschwasserentnahme ist sowohl innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzenden Bereiche als auch auf privaten Grundstücksflächen möglich. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen gesichert. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. Darstellung von Löschwasserentnahmestellen) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Vorhabendurchführung auf Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen ist der Brandschutz Gegenstand der BauOBln. Dort wird auf das Erfordernis der Beachtung der Durchführung wirksamer Löscharbeiten hingewiesen. Durch den Bebauungsplan werden in Fortsetzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung unter Pkt.2.1 Technische Erschließung um den Hinweis der erforderlichen</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.	<p>Berücksichtigung der Löschwassersicherung im Zusammenhang mit der Planung zukünftiger Bauvorhaben im Planungsgebiet.</p> <p>Die Voraussetzungen für die Bewältigung der Löschwasserproblematik im Zusammenhang mit der Bebauung dieser im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücksflächen sind durch die festzusetzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan gegeben. Darüber hinaus steht einer Einordnung von Einrichtungen zur Löschwasserversorgung auf den privaten Grundstücksflächen die Zielstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Zufahrten für die Feuerwehr: Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert bleiben.</p> <p>Ich bitte deshalb um Beachtung des beiliegenden Merkblattes „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und „Brandschutz auf Baustellen“.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Entwicklungsträger weitergeleitet. Sie sind bei der Vorhabendurchführung auf Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Geplante Bauvorhaben: Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ebenfalls an den Entwicklungsträger weitergeleitet. Sie sind bei der Vorhabendurchführung auf</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen: Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüN) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüferin oder einem Prüfer für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein.</p> <p>Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist.</p> <p>Wir möchten sie über die folgenden Merkblätter der Berliner Feuerwehr in Kenntnis setzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Brandschutz auf Baustellen - Nachweis der Löschwasserversorgung im Brandschutznachweis - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Sicherstellung des 2. Rettungsweges über Drehleitern der Berliner Feuerwehr im öffentlichen Straßenland (des VBG) - Photovoltaikanlagen 	<p>Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
2.	Berliner	Bauliche- oder Grundstücksinteressen sowie	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, jedoch

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
	Stadtreinigungsbetriebe – BSR – Schreiben vom 13.03.2019	<p>Belange der Abfallbeseitigung werden im Bebauungsplanverfahren nicht berührt. Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme. Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.</p> <p>Die Hinweise für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege müssen im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden.</p> <p>Die Hinweise für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege müssen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.</p>	<p>berühren sie nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.</p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche – also auch die Einläufe für die Oberflächenentwässerung, die Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich usw. – ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Die Planung für die Straßenverkehrsflächen erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren durch den Entwicklungsträger, der die Erschließungsmaßnahmen finanziert, in Abstimmung mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt und wird Gegenstand des städtebaulichen Durchführungsvertrages. In diesem Rahmen werden die Hinweise berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich der Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind die Hinweise im Rahmen der Vorhabendurchführung zu beachten.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
3.	Berliner Verkehrsbetriebe – BVG – Schreiben vom 27.02.2019	Die derzeitige ÖV-Erschließung entspricht bis auf den inneren Bereich des Plangebiets den Vorgaben des Berliner Nahverkehrsplans.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		Die im Verkehrsgutachten (S. 60) vorgeschlagene veränderte Linienführung, durch beispielsweise Einrichtung einer Busbedienung	Aus verkehrsplanerischer Sicht folgt das Bezirksamt der Argumentation der BVG: „Die derzeitige Linienführung sichert eine Erschließung für den aus räumlicher Sicht

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>entlang der gesamten Alten Hellersdorfer Straße, würde den Erschließungsgrad des Geltungsbereiches verbessern, jedoch nicht vollständig die Vorgaben des NVP-Berlin erfüllen. Inwieweit diesem Vorschlag nachgegangen werden kann, muss in Abwägung der Vor- und Nachteile erfolgen.</p> <p>Die derzeitige Linienführung sichert eine Erschließung für den aus räumlicher Sicht betrachteten größtmöglichen Anteil von ÖPNV-Nutzer*Innen. Der Schwerpunkt des Nutzer*Innenpotenzials liegt in den Bereichen der geplanten allgemeinen Wohngebiete in den Randbereichen des Plangebietes. Diese sind mit den bestehenden ÖPNV-Angeboten entsprechend der NVP Standards erschlossen. Eine hohe zusätzliche Erschließungswirkung würde durch eine ÖV-Bedienung des zentralen Bereichs im Plangebiet, etwa über die "Planstraße C" und im weiteren Verlauf über die Straße Alt-Hellersdorf erreicht werden können. Eine solche Bedienung plant die BVG derzeit nicht. Die im Einzugsbereich des Plangebiets verkehrenden Buslinien sind in ihren Linienführungen darauf ausgerichtet, neben der größtmöglichen Erschließungswirkung, die übergeordneten Verkehrsmittel (U-Bahn und Straßenbahn) anzubinden und mit möglichst geringen Reisezeiten die Erreichbarkeit lokaler Ziele und benachbarter Ortsteile sicher zu stellen.</p>	<p><i>betrachteten größtmöglichen Anteil von ÖPNV-Nutzer*Innen. Der Schwerpunkt des Nutzer*Innenpotenzials liegt in den Bereichen der geplanten allgemeinen Wohngebiete in den Randbereichen des Plangebiets. Diese sind mit den bestehenden ÖPNV-Angeboten entsprechend der NVP Standards erschlossen“.</i></p> <p>Aus städtebaulichen und denkmalrechtlichen Gesichtspunkten verfolgt und strebt der Bebauungsplan keine Umverlegung der Linienführung an.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Eine Veränderung der Linienführungen des bestehenden Busangebots im Zusammenhang mit der Realisierung des im B-Planverfahren beschriebenen Vorhabens ist derzeit nicht geplant.</p> <p>Dennoch sollten Entwicklungsoptionen für die zukünftige Gestaltung des ÖV-Angebots nicht durch infrastrukturelle Rahmenbedingungen eingeschränkt werden. Wir empfehlen die Planstraße C in ihrer Ausgestaltung so zu konfigurieren, dass eine Bedienung mit regulären Linienomnibussen potentiell möglich ist. Neben einer angemessenen Fahrbahnbreite, müssen die Radien für Schleppkurven von Omnibussen berücksichtigt werden.</p> <p>Generell sollte auf den Mischverkehr zwischen MIV und Rad in der Planstraße C verzichtet werden. Laut RASSt 06 wird empfohlen, ab einer Verkehrsstärke von 400 KFZ/h den Radverkehr auf einem Schutzstreifen zu führen.</p> <p>Die prognostizierte Verkehrsstärke der Planstraße C beträgt laut Gutachten bis zu 778 KFZ/h.</p>	<p>Eine Linienführung durch die Planstraße C wird nicht angestrebt. Der historische Bereich mit seinem unter Denkmalschutz stehenden Ensemble erfährt durch den Stadtplatz eine städtebauliche Neuordnung. Die Planstraße C soll durch entsprechende Gestaltung den Verkehr beruhigen und den Denkmalschutzbereich hervorheben.</p>
4.	<p>Berliner Wasserbetriebe</p> <p>Schreiben vom 18.03.2019</p>	<p>zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Soweit aus den Bestandsplänen ersichtlich, befinden sich die Anlagen der BWB innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p>Die Vorbereitung von Leitungsrechten im Bebauungsplan ist</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Baumaßnahmen.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.</p> <p>Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.</p>	<p>deshalb nicht erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Auf der Grundlage des Bebauungsplanes und erster Abstimmungen zwischen dem Entwicklungsträger und den BWB wurden entwässerungs- und wasserversorgungstechnische Konzeptionen unter Einbeziehung des vorhandenen Anlagenbestandes erarbeitet. Hier ist ggf. eine Überarbeitung erforderlich. Im Ergebnis sind dann die entsprechenden Trassenführungen in eine Raumverteilung zu übernehmen und mit den BWB noch einmal abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Entwicklungsträger weitergeleitet. Wie erwähnt, gab es bereits Abstimmungsgespräche bzgl. entwässerungs- und wasserversorgungstechnischer Konzeptionen. Die Einwendung führt zu keinem Konflikt auf Bebauungsplanebene. Die entsprechenden Maßnahmen sind bei Festsetzung des Bebauungsplanes auf der Durchführungsebene zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Die Dimensionierung der Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Eine Umformulierung des genannten Abschnittes wird vorgenommen.</p> <p>Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Unter dem Punkt II. 2.3.6 „Schutzgut Wasser“ ist im zweiten Abschnitt der erste Satz dahingehend umzuformulieren, dass die gedrosselte Ableitung des Regenwassers aus den Anlagen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, wie z. B. Mulden-Rigolen-Systeme, auf den privaten Grundstücksflächen nur in eine neu zu errichtende Regenwasserkanalisation möglich ist und nicht in das „vorhandene Abwassernetz“. Begründung: Es ist nur eine Schmutzwasserkanalisation vorhanden, in die kein Regenwasser eingeleitet werden soll.</p>	<p>Diese Umformulierung wird in der Begründung vorgenommen.</p>
		<p>Bei der weiteren Planung der Regenentwässerung ist das Fachgutachten Regenwasser der BWB vom 12.02.2019 bezüglich der Entwässerung der öffentlichen Straßen zu berücksichtigen. Das vorliegende Regenentwässerungskonzept des Ingenieurbüros Obermeyer berücksichtigt dies noch nicht vollständig. Diese Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (LKW) befahrbare Wegebefestigung – soweit vorhanden – erhalten bleiben.</p>	<p>Das Fachgutachten von Obermeyer wurde entsprechend angepasst. Im Ergebnis des Fachgutachtens der BWB wurde festgestellt, dass durch die Aktivierung von Stauvolumen im Kanalnetz alle Belange ausreichend berücksichtigt werden können.</p> <p>In Anlehnung an das Fachgutachten der BWB vom 12.02.2019 und nach nochmaliger Rücksprache mit der zuständigen Fachabteilung der BWB wird der Bbauungsplan eine Fläche a mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für den Staukanal zuständigen Unternehmensträgers belastet.</p>
		<p>In den weiteren Planungsphasen ist die Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit (kf-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden an den Entwicklungsträger weitergeleitet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Wert) als Bemessungswert für das Mulden-Rigolen-System mittels OPEN-END-Tests mindestens im Bereich der geplanten öffentlichen Straße erforderlich.</p> <p>Die Flächen und Mittel für den Neubau der Straßenentwässerungsanlagen sind vom Straßenbaulastträger bereitzustellen.</p> <p>Von der Straße Alt-Hellersdorf bis zur Kastanienallee quert ein Schmutzwasser-kanal DN 200 den Geltungsbereich. Dieser Schmutzwasserkanal ist dinglich gesichert. Gleiches gilt für den Regenwasserkanal DN 200 auf dem Flurstück 415.</p> <p>Der Schmutzwasserkanal DN 200 im Flurstück 465, an der Flurstücksgrenze zum Flurstück 416, ist ebenfalls dinglich gesichert.</p> <p>Im Flurstück 416 sind Anlagen der BWB vorhanden und auch weiterhin erforderlich. Die Anlagen sind dinglich zu sichern.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass alle Anlagen im Eigentum der BWB, welche sich nicht in öffentlich gewidmeten Straßenland (Eigentümer Land Berlin / Fachvermögen Tiefbauamt) befinden, dinglich zu sichern sind. Im Grundbuch ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen.</p>	<p>Sie sind auf bei Baugenehmigungs- und Durchführungsebene zu beachten.</p> <p>Eine Planänderung ergibt sich hieraus nicht.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Bei allen weiteren im Geltungsbereich befindlichen Regen- und Schmutzwasserkanälen handelt es sich um Fremd- bzw. Grundleitungen, welche sich nicht im Eigentum / Zuständigkeit der BWB befinden. Die in die Grundstücke Cottbusser Straße 29/31 und Kastanienallee 57 führenden Trinkwasserversorgungsleitungen dienen ausschließlich der Versorgung dieser Grundstücke.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Entwicklungsträger bzw. dem Fachamt des Bezirksamtes weitergeleitet. Sie sind bei der Vorhabendurchführung auf Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, auch die Überarbeitung der schon vorliegenden hydraulischen Konzepte, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Entwicklungsträger weitergeleitet. Sie sind bei der Vorhabendurchführung auf Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. • Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor. • Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor. • Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor. 	

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.	
5.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg Schreiben vom 18.03.2019	<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich alle zulässig. Unsere letzte - der Planung zustimmende - Stellungnahme vom 30.10.2010 (im Rahmen der ersten TöB-Beteiligung) bleibt weiterhin gültig.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235) - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. 11,S.186) - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235) - Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 09. Juni 2016 (ABl. S. 1362) 	<p>Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
6.	Industrie- und Handelskammer zu Berlin Schreiben vom 25.03.2019	Gegen den B-Plan-Entwurf 10-45 erheben wir keine Einwendungen und bedanken uns für die erneute Einbeziehung in das Verfahren. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.	Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
7.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit - LAGetSi – Schreiben vom 20.03.2019	Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben. Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.	Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
8.	NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg mbH & Co.KG, WGI GmbH Schreiben vom 05.03.2019	Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die, in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in	Die Ausführungen enthalten standardisierte Hinweise, die nicht in den Regelungsinhalt des Bebauungsplans einfließen. Die Stellungnahme erfordert keinen Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung. Die Hinweise sind ausführungsnicht planungsrelevant. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.</p> <p>Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige</p>	

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	
		<p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube, der senkrechte Abstand, zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt.</p> <p>Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/</p>	<p>Die genannten Hinweise beziehen sich nicht auf planungsrechtliche Regelungsmöglichkeiten, so dass der Bebauungsplan hiervon nicht betroffen ist. Die Hinweise auf die Ausführungsvorschriften bezüglich des Abstandes bei Baumpflanzungen und ggf. vorzunehmenden Schutzmaßnahmen werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Kabel nicht beschädigt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p>	
		<p>In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.</p>	<p>Die Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen. Diese Hochdruckerddgasleitung begrenzt sehr weiträumig über die Gothaer Straße, Cottbusser Straße bis zur Kastanienallee/Ecke Henny Porter Straße den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es sind keine Flächen direkt im Planbereich betroffen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitung ON 200St beträgt 4 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.</p> <p>Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut</p>	<p>Die genannten Hinweise beziehen sich nicht auf planungsrechtliche Regelungsmöglichkeiten, so dass der Bebauungsplan hiervon nicht betroffen ist.</p> <p>Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	
9.	Senatsverwaltung für Finanzen, I D 26 Schreiben vom 18.03.2019	Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit der Haushaltsabteilung abgestimmt.	Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
10.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V F 01 Schreiben vom 13.03.2019	Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V beteiligt und um Stellungnahme gebeten: V F 1 V OI V OS V OW V PS A V PS E V PW V PI A V PI E Von den Beteiligten V OI und V OW gab es Einwendungen oder Hinweise.	Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V OI 12 Schreiben vom 27.02.2019	Der Fachbereich V OI ist von den Planungen nach Planzeichnungsentwurf in zwei Blättern aufgestellt am 28.01.2019, und nach Begründung mit Stand Januar 2019 nicht betroffen.	Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, V OW 14</p> <p>Schreiben vom 08.04.2019</p>	<p>Aus Sicht der Gewässerunterhaltung bestehen gegen die Festsetzung des B-Planes keine Einwände.</p> <p>Da die rechte Böschungsoberkante des Beerenpfehlgrabens als Nutzungsgrenze festgesetzt ist, möchte ich darauf hinweisen, dass die Errichtung von Zaunanlagen direkt auf der Böschungsoberkante, im Bereich des Gewässers unzulässig ist und einer wasserbehördlichen Genehmigung bedarf. Aus Sicht der Gewässerunterhaltung sollte ein Minimalabstand von 1 m, besser 2 m von der Böschungsoberkante eingehalten werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Böschung befindet sich angrenzend zu der im Bebauungsplan als öffentliche Fläche „öffentliche Parkanlage Skateanlage“. Dieser Belang ist auf Genehmigungs- und Ausführungsebene in Zuständigkeit des SGA Marzahn sowie der unteren Wasserbehörde zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
11.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 34 - 20-10-19</p> <p>Schreiben vom 21.03.2019</p>	<p>Sie erhalten meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzlichen Grundlagen der §§ 47 ff. BImSchG, Luftreinhaltepläne und Lärminderungsplanung, stützt.</p>	<p>Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>In der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne 10-44 und 10-45 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin (Projekt "Stadtgut Hellersdorf"), Bericht KAS 17.049.03 P, ALB Akustiklabor Berlin vom 8. November 2017 ist die Befassung mit der DIN 4109 zu aktualisieren. Die Norm liegt in einer neuen und bauaufsichtlich eingeführten Fassung vor.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Überarbeitung des Verkehrsgutachtens hat ergeben, dass sich die Verkehrswerte nicht ändern, somit ergeben sich keine Änderungen für die schalltechnischen Berechnungen.</p> <p>Nach Aussage des Schalltechnischen Gutachters ALB Akustiklabor Berlin vom 29.04.2019 ist somit keine Aktualisierung der strategischen Lärmkarte 2012 sowie keine Aktualisierung der Berechnungen nach neuer DIN 4109 erforderlich, da es sich dabei nur um eine formale</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		In der Abbildung 23 der v. g. Untersuchung wird ein Ausschnitt der strategischen Lärmkarte 2012 dargestellt. Nunmehr liegt ein Stand 2017 vor. Es wird empfohlen, die Abbildung zu aktualisieren.	Anpassung handeln würde. An den Berechnungsergebnissen und an den Vorschlägen für die textlichen Festsetzungen würden sich daraus keine Änderungen ergeben. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
		Außerhalb der eigenen Zuständigkeit bitte ich folgende Hinweise zum anlagenbezogenen Lärmschutz zu beachten: Der Planentwurf entspricht nicht dem beigelegten Gutachten. Mittlerweile gibt es ergänzende Untersuchungen. Am Plan erkennbar ist bereits, dass auch eine Aussage zur Belastung des GE durch die Skateanlage zu ergänzen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die aktuellen Berechnungsergebnisse für den neuen Skateanlagen-Standort wurden vor kurzem im Bezirksamt vorgestellt. Da innerhalb der GE 2 Flächen eine Überschreitung der gemäß Freizeitlärm-Richtlinie zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) aufgezeigt wurde, erfolgt folgende Festsetzung für die Flächen, die zur öffentlichen Grünfläche Skateanlage ausgerichtet sind: Folgende textliche Festsetzung wird getroffen: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE 2 entlang der Linien K-L; M-N und O-P sind zum Schutz vor Lärm in den baulichen Anlagen Fenster der zur öffentlichen Parkanlage Skateranlage ausgerichteten Aufenthaltsräume nur als Festverglasung oder eine adäquate Maßnahme anzuwenden.</i> Dies erfolgt zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Räumen am maßgeblichen Immissionsort Skateanlage. Es ist davon auszugehen, dass das südliche Baufenster im GEE 2 aufgrund der nur erweiterten Baukörperfestsetzung und der dadurch beschränkten Bebauungsmöglichkeiten auf dem Gutshof, eine Bebauung erfahren wird und damit ausreichenden

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>Schutz vor Lärmimmissionen bieten wird. In den lt. Gutachten kritischen Bereichen kommt die o.g. textliche Festsetzung zur Anwendung.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
12.	<p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, IV B 24</p> <p>Schreiben vom 28.03.2019</p>	<p>Zum o.g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Folgende Hinweise für die weitere Bearbeitung sollten Beachtung finden:</p>	<p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Es sind dennoch nachfolgend aufgeführte Hinweise für die weitere Bearbeitung zu beachten. Ein weiterer Abwägungsbedarf ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Die in der verkehrlichen Untersuchung dargestellten Daten zur Prognose stimmen nicht mit den Daten der übergebenden Prognose überein. Die Werte sind zu überprüfen und zu korrigieren. Es ist darauf zu achten, dass es sich bei den von SenUVK übergebenen Werten um die durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke handelt. Die korrekte Bezeichnung ist zu verwenden.</p> <p>Es wurde gezeigt, dass der Knotenpunkt Cottbusser Straße / Gothaer Straße / Alte Hellersdorfer Straße aufgrund der vorhandenen Randbedingungen nicht für eine Berechnung der Leistungsfähigkeit nach HBS geeignet ist. Die mittleren Verlustzeiten und Rückstaulängen sind z.B. anhand der Videobilder zu ermitteln und in HBS-Qualitätsstufen zu übersetzen.</p>	<p>Es erfolgte, bezugnehmend auf die Stellungnahme vom IV B 24 bereits eine Überarbeitung der verkehrlichen Untersuchung. Die Prognosedaten wurden überprüft und korrigiert. Die Bezeichnung „durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke“ wurde ebenfalls übernommen. Aus der Überarbeitung der verkehrlichen Untersuchung resultierte kein weiterer Änderungsbedarf.</p> <p>Der Knotenpunkt Cottbusser Straße / Gothaer Straße / Alte Hellersdorfer Straße wurde bereits in der verkehrlichen Untersuchung anhand von Videobildern betrachtet und in die HBS-Qualitätsstufen eingestuft. Dazu wurde die Methodik nach HBS 2001/2009 genutzt, da das HBS 2015 diese Regelungsart nicht aufführt. In der Spätspitze wird nach den Berechnungen eine Qualitätsstufe „E“ im Verkehrsstrom 8 erreicht. Das ist der Geradeausstrom aus der Cottbusser Straße in die Gothaer Straße (Ost nach West).</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>In der Begründung werden die entsprechenden Korrekturen vorgenommen. Ein weiterer Änderungsbedarf ist nicht notwendig.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Die Entfernung zu den nächstgelegenen Zugangsstellen des ÖPNV sind unbedingt - und nicht nur bei Erreichen der Zielwerte für die Erschließung im ÖPNV - anzugeben. Für das gegenständliche Verfahren sind dazu die Entfernungen aus dem Gebiet beispielsweise zu den Haltestellen in der Stendaler Straße (Straßenbahn und Bus), der Gothaer Str. bzw. Alte Hellersdorfer Str. (Bus) und ggf. der Zossener Straße (Straßenbahn) auch in der Begründung zu ergänzen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aufgeführten Haltestellen werden in der Begründung mit Angabe der entsprechenden Entfernungen ergänzt. Es ist kein weiterer Abwägungsbedarf erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Die Darstellungen in der verkehrlichen Untersuchung zum ÖPNV sind fehlerhaft und zu überprüfen/korrigieren.</p> <p>Beispielsweise verkehrt entgegen der Darstellungen in der Untersuchung</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Linie U5 in der Hauptverkehrszeit nicht im 10-Minuten-Takt zwischen Alexanderplatz und Hönow, sondern im 4%-Minuten-Takt. Lediglich außerhalb der Hauptverkehrszeit besteht ein 10-Minuten-Takt. - die Straßenbahnlinie M6 von Hellersdorf nicht nur bis zur Virchowstraße, sondern 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde unter Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise bereits eine Überarbeitung der verkehrlichen Untersuchung vorgenommen. Die Darstellungen in der verkehrlichen Untersuchung zum ÖPNV wurden überprüft und korrigiert. Es erfolgt in der Begründung folgende Ergänzung:</p> <p>„Da das Untersuchungsgebiet sehr unterschiedlich dicht besiedelt ist, wird der Zielwert des Berliner Nahverkehrsplans 2019-2023 von 400 m zu den Haltestellen für eine niedrige Nutzungsdichte unter 7.000 Einwohnern je km² angesetzt. Dieser wird für das Plangebiet fast</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>weiter bis zum Alexanderplatz. Die an der Virchowstraße endenden Fahrten setzen überwiegend erst am Betriebshof Marzahn oder S-Bf. Marzahn ein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - die S-Bahn-Linie S5 seit längerer Zeit (2017) nicht mehr bis Spandau. - verkehrt die Linie 195 zwischen S-Bf. Marzahn und Myslowitzer Str. nicht nur in der Hauptverkehrszeit, sondern ganztags durchgängig bis 19 Uhr im 20-Minuten-Takt. <p>In der Untersuchung wird für den ÖPNV nur der Zeitraum der Hauptverkehrszeit und des Nachtverkehrs betrachtet. Es fehlen Aussagen für die übrigen Zeiträume, insbesondere zum Normalverkehr tagsüber.</p> <p>Seitens des ÖPNV-Aufgabenträgers werden folgende Hinweise gegeben: Das vorhandene ÖV-Liniennetz sichert eine relativ gute Erreichbarkeit des B-Plan-Gebiets. Im östlichen Bereich besteht eine Anbindung an das Straßenbahnnetz (Linien M6 und 18), im südlichen Bereich an den U-Bahnhof Cottbusser Platz (U5, Bus 195) und im westlichen Bereich an die im dichten Takt verkehrenden Buslinien 195 und 197.</p> <p>Das Verkehrsgutachten und die Begründung des Bebauungsplans verweisen darauf, dass der Zielwert für die ÖV-Erschließung nach Nahverkehrsplan (maximal 300 m Luftlinie zur</p>	<p>vollständig eingehalten. Es verbleiben kleinere Bereiche außerhalb des 400 m Einzugsbereiches im Zentrum des Plangebietes.</p> <p>Bei Anwendung des Toleranzwertes gem. Nahverkehrsplan 2019-2023 von 500 m ist der innere Teil des Plangebiets ebenfalls nicht vollständig versorgt. Dies kann aufgrund der dort vorhandenen Kleingartenanlage jedoch vernachlässigt werden. Die mit dem Vorhaben vorgesehenen Entwicklungsflächen liegen innerhalb des 400 m bzw. 500 m Einzugsbereiches.</p> <p>Vom Zentrum des nicht vollständig versorgten Bereiches ist die nächste zu erreichende Buslinie die 197 an der Haltestelle Gothaer Straße / Alte Hellersdorfer Straße mit einer Entfernung von 520 m. Die nächstgelegenen Straßenbahnen sind die M13 und 18 an der Haltestelle Stendaler Straße / Quedlinburger Straße und 530 m entfernt. Der nächstgelegene U-Bahnhof ist U Cottbusser Platz mit einer Entfernung von 590 m.</p> <p>Es ist kein weiterer Abwägungsbedarf erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>nächsten ÖV-Haltestelle in hoch verdichteten Bereichen) für das B-Plan-Gebiet nicht erreicht wird. Es ist zwar zutreffend, dass es sich in Hellersdorf-Nord insgesamt um einen hoch verdichteten Bereich handelt, das B-Plan-Gebiet weist in Teilen eine unterschiedliche Verdichtung auf, die z.B. in dem Bereich der Dauerkleingärten eine geringere Dichte aufweisen. Insofern kann hier ein Zielwert von 400 m und ein Toleranzwert vom 500 m zur nächsten Haltestelle zur Beurteilung der Erschließung nach Nahverkehrsplan angelegt werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist das Baugebiet zufriedenstellend vom ÖPNV erschlossen. Eine Änderung des ÖV-Liniennetzes ist daher derzeit in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben nicht geplant. Der ÖPNV-Aufgabenträger plant jedoch in Umsetzung des Nahverkehrsplans des Landes Berlin generell eine Verdichtung der Taktangebote und eine Bereitstellung zusätzlicher Platzkapazitäten.</p>	
13.	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, I B 22</p> <p>Schreiben vom 12.03.2019</p>	<p>Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.</p>	<p>Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		Übereinstimmung mit	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen: Mit dem B-Plan 10-45 sollen im westlichen Geltungsbereich die landeseigenen Kleingartenanlagen (KGA) „Alt-Hellersdorf“ und „Storchennest“ als Dauerkleingärten planungsrechtlich festgesetzt werden. Die KGA „Alt-Hellersdorf“ soll darüber hinaus erweitert werden.</p> <p>Die betreffenden landeseigenen Grundstücke befinden sich in unmittelbarem Siedlungszusammenhang (direkt angrenzende Wohnbebauung 1-2-geschossig im Westen, 5-geschossig im Norden und Süden, ca. 500m zum U-Bahnhof) und verfügen teilweise über eine bestehende Straßenerschließung. Sie bieten damit grundsätzlich ein sehr gutes Potenzial für (gemeinwohlorientierten) Wohnungsbau.</p> <p>Wie in der Begründung ausgeführt, weist der StEP Wohnen 2025 den gesamten Bereich als einen der 24 großen Neubaustandorte (Nr. 15 Hellersdorf / Wuhletal) aus. Die im StEP dargestellten einzelnen Potenziale verbunden mit den Angaben zu möglichen Wohneinheiten bilden dabei nur Orientierungswerte und sind nicht abschließend festgelegt.</p>	<p>Ein Schwerpunkt des STEP Klima ist die Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie der Schaffung begrünter Straßenräume.</p> <p>Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als bebauter Bereich als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe 4 zur Verbesserung der Freiraumversorgung ausgewiesen. Als relevante Ziele und Maßnahmen werden die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen, Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum, Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum genannt.</p> <p>Im Programmplan Landschaftsbild sind die Flächen analog zum Programmplan „Biotop- und Artenschutz“ als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen dargestellt. Die relevanten Ziele und Maßnahmen sind der Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung, die Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge, der Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes, als Element Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen, die Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und der Erhalt und die Entwicklung prägender Landschaftselemente.</p> <p>Mit der geplanten Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Eine vertiefte Auseinandersetzung mit den konkurrierenden Belangen der kritischen Wohnraumversorgung Berlins und der Sicherung von Kleingärten ist für die konkreten Flächen weder in der Begründung noch im städtebaulichen Entwicklungs-konzept (Entwurf Stand 02/2019, publiziert in 2. Planungszeitung Stadtgut Hellersdorf) erkennbar.</p> <p>Darüber hinaus ist auf S. 82 der Begründung ausgeführt, dass der entstehende Bedarf an wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen mangels verfügbarer Flächen nur teilweise abgedeckt werden kann.</p> <p>Der in Abstimmung befindliche Kleingartenentwicklungsplan 2030 (KEP) sieht für beide KGA die Entwicklungskategorie 3 „Kleingärten mit langfristiger Nutzungsperspektive“ vor. Der KEP strebt damit eine Verlängerung der Schutzfrist bis 2030, jedoch keine dauerhafte Sicherung an.</p> <p>Unter Würdigung der städtebaulichen Zielstellung, das historische Gut Hellersdorf zu einem grün geprägten, identitätsstiftenden Ort zu entwickeln, sollte dennoch geprüft werden, ob</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zu mindestens straßenbegleitend (Alte Hellersdorfer Str. / Cottbusser Str.) eine Festsetzung von Wohnbauflächen möglich ist und sich die kleingärtnerische 	<p>des Beerenpfehlgrabens, Festsetzung eines Grünzugs entlang des Grabens, der Erweiterung und Sicherung der Kleingartenanlagen, der Umwandlung von einem Teil gewerblicher Flächen in Wohnnutzungen sowie im Gutsbereich durch die Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude in ihren Kubaturen werden die genannten Ziele und Maßnahmen des STEP Klima, Programmplan Erholung und Freiraumnutzung und Programmplan Landschaftsbild umgesetzt.</p> <p>Zusätzlich verstärkt die Ausweisung und Sicherung der Kleingartenanlagen im Zusammenhang mit der Festsetzung von niedrigen Gebäudehöhen den Effekt einer guten Durchlüftung innerhalb der geplanten Bebauungsstruktur als auch den Austauschprozess zu den angrenzenden Freiräumen.</p> <p>Unstrittig ist der Bedarf der Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum, gerade diese ist Ziel des Bebauungsplanes. Entsprechend den Zielen der Raumordnung werden bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausgeglichene Strukturverhältnisse angestrebt. Dies wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Auch wenn der KEP an dieser Stelle nur die Ausweitung der Schutzfristen und nicht die planerische Sicherung vorsieht, soll diese mit dem Bebauungsplan erfolgen. Die KGA prägen das städtebauliche Weichbild des historischen Dorfes und sind in der Großsiedlung von besonderer Bedeutung. Eine Wohnbebauung entlang der Alten Hellersdorfer Straße und Cottbusser Straße soll nicht erfolgen, da gerade die Grünfläche hier ein prägendes städtebauliches Element im Sinne des historischen Weichbildes darstellt und entsprechend dem städtebaulichen Konzept erhalten und</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Nutzung z.B. nur auf den Blockinnenbereich konzentriert.</p> <p>2. im Blockinnenbereich (teilweise) anstellen von Kleingärten öffentliche Grünanlagen entwickelt werden und damit dem ermittelten Fehlbedarf an wohnungsnahem Grün sowie dem städtebaulichen Ziel einer öffentlichkeitswirksamen Nutzung des Gutshofensembles besser Rechnung getragen werden kann.</p>	<p>weiterentwickelt werden soll.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung des ermittelten Fehlbedarfes an öffentlichen Grünflächen soll die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in den Blockinnenbereichen nicht erfolgen. Unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Nutzungen und die u.U. mit öffentlichen Nutzungen verbundenen Konflikte gegenüber dem Denkmalensemble der historischen Dorflage soll darauf verzichtet werden. Die bestehenden Fehlbedarfe sollen durch die Vernetzung bestehender und zukünftiger Freiflächen weitestgehend ausgeglichen werden.</p> <p>Ein weiterer Abwägungsbedarf ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
14.	<p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen WBL 3</p> <p>Schreiben vom 25.03.2019</p>	<p>Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unterstützt das mit dem Bebauungsplanverfahren 10-45 verfolgte Planungsziel, auf den noch unbebauten Teilflächen des Plangebiets eine Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen.</p> <p>Für den Bebauungsplan 10-45 findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung: Ein städtebaulicher Vertrag wurde am 26.10.2018 unterzeichnet.</p>	<p>Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Auf Seite 15 wird zum Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ausgeführt, dass die mietpreis- und belegungsgebundenen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung entsprechend eingearbeitet.</p> <p>Es ist kein weiterer Abwägungsbedarf erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Wohnungen „in Abhängigkeit des Förderprogramms für einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren" gebunden seien. Hierzu ist anzumerken, dass die Leitlinie zum Berliner Modell zwar von der Inanspruchnahme der Förderung als Regelfall ausgeht, der Verzicht auf die Inanspruchnahme der Förderung allerdings nicht die Befreiung von der Bindung der Wohnungen ermöglicht.</p> <p>Lediglich für den Fall, dass eine Förderung nach Einreichung eines vollständigen Antrages durch das Land Berlin nicht möglich ist, könnte von einer Bindung abgesehen werden (vgl. hierzu § 18 des Musters für städtebauliche Verträge in Berlin). Daher bitte ich um die Streichung der Formulierung „in Abhängigkeit des Förderprogramms".</p> <p>Gleiches gilt für die Dauer der Bindung: Das Berliner Modell sieht hier einen Bindungszeitraum von 30 Jahren vor. Der Zusatz „bis zu" ist hier und auf den Seiten 87 und 92 zu streichen.</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Gemäß Berechtigungstool zum städtebaulichen Vertrag resultiert aus dem neu entstehenden Wohnungsbau im Umfang von 345 Wohneinheiten ein Gesamtbedarf von 31 Kita- und 37 Grundschulplätzen. Nach Berücksichtigung vorhandenen Baurechts verbleiben demnach noch 23 Kita- und 28</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, überprüft und ggf. in die Begründung entsprechend eingearbeitet. Es ist kein weiterer Abwägungsbedarf erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Grundschulplätze, für die im Rahmen des städtebaulichen Vertrages eine Kostenbeteiligung der Vorhabenträgerin vereinbart wurde. Ich bitte die Ausführungen auf Seite 15 dahingehend zu überprüfen und anzupassen.</p> <p>Auf Seite 38 ist von ca. 290 neu zu errichtenden Wohneinheiten und ca. 580 zusätzlichen Einwohnern die Rede. Hier empfehle ich eine Überprüfung und Angleichung der Angaben in Übereinstimmung mit Vertrag und Berechnungstool.</p> <p>Die unter „3.4.1. Mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum“ auf Seite 73 erwähnte Festsetzung bezieht sich auf förderfähige Wohnungen, die Mietpreis- und Belegungsbindung wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.</p>	
		<p>Unter „2. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung“ auf Seite 96 wird ausgeführt, dass die Errichtung der KITA Havelländer Ring 46, in die auch Mittel aus dem mit der GESOBAU AG geschlossenen städtebaulichen Vertrag fließen sollen, bisher noch in keinem Programm berücksichtigt sei. Vor dem Hintergrund der im Städtebaulichen Vertrag eingegangenen Realisierungspflicht seitens des Landes Berlins ist diese Finanzierung bis zur Festsetzung des Bebauungsplans bzw. bis zur Erteilung einer Genehmigung nach § 33 BauGB</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird beabsichtigt, mit der Errichtung der KITA Plätze wie im städtebaulichen Vertrag vereinbart innerhalb der nächsten 3 Jahre zu beginnen. Die entsprechenden Mittel sind bereits teilweise in den Bezirkshaushalt eingestellt worden.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		sicherzustellen.	
		<p>Zum städtebaulichen Vertrag wird auf Seite 87 auf das Bewertungsschema des Berliner Modells („Wert-/Kostentabelle“) Bezug genommen und eine Bodenwertsteigerung von 2.719.583 Euro angeführt. Hierzu ist anzumerken, dass das Berechnungstool keine reale Bodenwertsteigerung abbildet, sondern modellhaft die Angemessenheit des Vertrages prüft. Die Darstellung in der Begründung ist missverständlich und sollte korrigiert werden.</p> <p>Die auf Seite 88 aufgeführten Flächenwerte zum bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB und die Angaben im Berechnungstool stimmen nicht überein und sollten überprüft und angepasst werden.</p> <p>Bei den Angaben zum Flächenübertragungsvertrag auf Seite 89 regt ich an zwischen vorhaben- und planbezogener Übertragung wie im Vertrag zu unterscheiden.</p> <p>Auf Seite 93 wird ausgeführt „Der Bedarf an Grundschulplätzen kann in der näheren Umgebung durch Erweiterung einer bestehenden Schule gedeckt werden. Eine Kostenübernahme durch den Vorhabenträger wird veranlasst.“ Dies widerspricht den Aussagen bspw. auf Seite 88: "Der Bezirk beabsichtigt deshalb, eine Grundschule in der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und überprüft sowie in der Begründung ergänzt:</p> <p>Im Ergebnis der modellhaften Berechnung wird der Betrag von ca. 2,72 Mio € als angemessene Abschöpfungssumme angesehen. Hierdurch wird modellhaft die Angemessenheit des Vertrages geprüft.</p> <p>Es ist kein weiterer Abwägungsbedarf erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Schulplanungsregion Hellersdorf um 28 Plätze zu erweitern oder eine neue Grundschule zu errichten. Die endgültige Klärung erfolgt entsprechend den vertraglichen Regelungen innerhalb von 12 Monaten nach Wirksamkeit des städtebaulichen Vertrages." und den Angaben auf Seite 110.</p> <p>Bezüglich der weiteren Auswirkungen auf Seite 97 bitte ich die Angaben bspw. zur Gesamtzahl der Einwohner und der nötigen Grundschulplätze mit dem Berechnungstool zum städtebaulichen Vertrag abzugleichen und zu korrigieren.</p>	
15.	<p>Vattenfall EUROPE Business Services GmbH</p> <p>Schreiben vom 25.03.2019</p>	<p>Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.</p>	<p>Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
		<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstationen 51692, 55156, 55143/1 sowie 55143/2 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ausführungsebene beachtet. Die Hinweise zu den Richtlinien und Ausführungsvorschriften werden zudem in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Es ist kein weiterer Abwägungsbedarf erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>treffen.</p> <p>Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Hr. Mebes, Tel.-Nr. 030 / 49 202 – 24 78 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 90 25 01.</p> <p>Die Leitungsrechte für die Netzstation 51692 der Stromnetz Berlin GmbH sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert. In diesem Zusammenhang steht Ihnen Hr. Kessel, Tel.-Nr. 030 / 49 202 – 27 97 gern zur Verfügung.</p> <p>Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.</p>	
16.	<p>Landesdenkmalamt LDA 24</p> <p>Schreiben vom 20.03.2019</p>	<p>Die betroffenen Baudenkmale und Denkmalbereiche im Plangebiet sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind nun vollständig aufgelistet und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.</p>	<p>Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich.</p>
		<p>In der ausgewiesenen Fläche befindet sich darüber hinaus eine ur- und frühgeschichtliche Fundstelle. Der Abschnitt zum Denkmalschutz im Kapitel 2.7 der Begründung ist</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis zur ur- und frühgeschichtlichen Fundstelle ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		dementsprechend zu ergänzen.	Es ist kein weiterer Abwägungsbedarf erforderlich. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
		Alle Bodeneingriffe sind darüber hinaus im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen und das betroffene Gebiet durch Ausgrabungen zu dokumentieren. Das Landesdenkmalamt führt in solchen Fällen archäologische Rettungsmaßnahmen durch, deren Bedingungen in öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Es ist kein weiterer Abwägungsbedarf erforderlich. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
		Wir weisen zudem nochmals darauf hin, dass für alle Baudenkmale eine gebäudescharfe Baukörperausweisung vorzunehmen ist. Dies gilt auch für das östlich im GEe2 gelegene Baudenkmal auf Blatt 2 der Planzeichnung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baukörperausweisungen richten sich nach den unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäuden. Einzig der im GEe2 östlich gelegene Baukörper wird etwas weiter gefasst. Städtebauliche Gründe, wie die Aufnahme der Bauflucht aus dem GEe 1.1 um den neuen Rad- und Fußweg stadträumlich zu fassen und dem Raum eine Einheitlichkeit zu geben, sprechen für die, abweichend von der bestehenden Gebäudekubatur gefassten, Baukörperausweisung. Zudem besteht weiterhin durch eine denkmalrechtliche Genehmigung die Möglichkeit der Bewahrung der näheren Umgebung eines Denkmals. Ein weiterer Abwägungsbedarf ist nicht erforderlich. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Hinsichtlich der Höhenentwicklung neuer Baukörper im Umfeld des Denkmalensembles wird auf die Absprache mit der Denkmalschutzbehörde verwiesen. Die Gebäudehöhen haben sich dementsprechend an der Firsthöhe der umliegenden Baudenkmale und der Bestandsgebäude innerhalb des Ensembles zu orientieren. Dies gilt insbesondere für das geplante Parkhaus, welches die Firsthöhe der angrenzenden Scheune nicht überschreiten sollte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan 10-45 wurden in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde Marzahn-Hellersdorf unter Beachtung der angrenzenden Bestandsgebäude festgelegt. Entsprechend der vorherrschenden unterschiedlichen Geländehöhen in dem Plangebiet ergeben sich unterschiedliche Firsthöhen die festgesetzt werden müssen, um eine nahezu einheitliche Höhe zu erreichen.</p> <p>Mit den im Bebauungsplan 10-45 festgesetzten Firsthöhen kann dies erreicht werden.</p> <p>Ein weiterer Abwägungsbedarf ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Die in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde getroffenen Gestaltungsvorgaben zur Pflasterung des Stadtplatzes werden ausdrücklich von der Denkmalfachbehörde befürwortet. Die vorgesehene Pflasterung der Straßenverkehrsfläche entlang des Stadtplatzes ist in Anlehnung an die Pflasterung des Stadtplatzes vorzunehmen, um eine möglichst homogene Gestaltung des Freiraums innerhalb der historischen Gutsanlage zu erzielen. Die Wahl der Pflasterung wie auch die weitere Gestaltung des Stadtplatzes ist mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet in der Ausführungsplanung Berücksichtigung. Das Bezirksamt selbst ist für die Gestaltung des Gutsplatzes verantwortlich und befindet sich diesbezüglich in ständigem Austausch mit der unteren Denkmalbehörde.</p> <p>Zur Erstellung eines Gestaltungskonzeptes wurde das Landschaftsplanungsbüro Birke & Zimmermann vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf beauftragt. Das Ergebnis soll bis September 2019 vorliegen.</p> <p>Es ist kein weiterer Abwägungsbedarf erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		Wünschenswert wäre darüber hinaus die	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Festsetzung eines Mischgebietes, anstatt des Gewerbegebietes GEe 1.1, GE 1.2 und GE 2, um auf die in den vorangegangenen Stellungnahmen bereits hingewiesene Nutzungsflexibilität für die Baudenkmale hinzuwirken. Ein Ausschluss der Wohnnutzung in unmittelbarer Umgebung des historischen Stadtplatzes ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Auch nach nochmaliger Prüfung einer Nutzungsänderung kommt das BA zu dem bereits in der Begründung ausgeführten Ergebnis: „Die Flächen im historischen Gutsbereich sollen vorrangig der gewerblichen Nutzung vorbehalten sein. Eine maximale Nutzbarmachung vorhandener Altbauten sowie Erweiterungen, soweit die Baulichkeiten im Einzelnen dafür geeignet sind, bieten neben der Arbeitsplatzsicherung die Möglichkeit, zur Lebendigkeit des Ortsbildes beizutragen. Durch die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben wird eine Steigerung der Qualität des Ortes bzw. eine Integration in die Umgebung erreicht. Auf Grund der homogenen Wohnstruktur der Großsiedlung Hellersdorf stehen Flächen für eine gewerbliche Nutzung, die insbesondere die Nachfrage in der Großsiedlung selbst bedient, außerhalb des Gutes nur begrenzt zur Verfügung. Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Gutes als „attraktiven Gewerbestandort“ ist so ein wichtiger Schritt zur Überwindung des monostrukturierten Gebietes. In Fortführung der typischen Gebäudekubatur soll sich der Gewerbebereich mit einer soliden Architektur gegenüber dem angrenzenden städtebaulichen Raum abheben.“</p> <p>Daher erfolgt keine Nutzungsänderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Weiterhin wäre die Erweiterung des Plangebiets auf den sich östlich über die Alte Hellersdorfer Straße hinwegsetzenden Denkmalsbereich für eine einheitliche städtebauliche Entwicklung und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach nochmaliger Prüfung wird für eine einheitliche städtebauliche Entwicklung sowie aus Sicht des</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		Betrachtung des Denkmalbereichs vorzugswürdig.	<p>Denkmalschutzes kein Erfordernis gesehen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-45 nur um den Denkmalbereich westlich der Alte Hellersdorfer Straße zu erweitern.</p> <p>Der westlich angrenzende Denkmalbereich ist bereits durch das Denkmalschutzrecht gesichert und bedarf keiner weiteren Sicherung durch einen Bebauungsplan. Die weitere westlich an die Alte Hellersdorfer Straße angrenzende Bebauung sieht ebenfalls keine Überplanung oder Sicherung durch einen Bebauungsplan für notwendig.</p> <p>Zudem wird mit dem Verlauf der Alte Hellersdorfer Straße bereits eine städtebauliche Grenze vorgegeben, welche im Rahmen der Ausweisung des Entwicklungsbereichs des Bebauungsplans 10-45 aufgegriffen wird.</p> <p>Aus Sicht des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf wird somit kein Erfordernis für eine Erweiterung des Geltungsbereichs gesehen.</p> <p>Es wird kein weiterer Abwägungsbedarf gesehen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
17.	Landeskriminalamt Zentralstelle für Prävention Schreiben vom 13.03.2019	Zu dem o.g. Bebauungsplanverfahren nehmen wir aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) wie folgt Stellung.	Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich.
		Die übergeordnete Zielsetzung des Bebauungsplans 10-45, die teilweise brachgefallenen und leerstehenden Gebäude	Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>und Flächen für gewerbliche Nutzungen sowie preiswerten Wohnungsneubau zu entwickeln, wird aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention ausdrücklich begrüßt. Die Belebung des Gebietes sorgt für eine höhere soziale Kontrolle und trägt zur Vermeidung von Verwahrlosungstendenzen und Tatgelegenheiten bei.</p>	
		<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes 10-45 basiert auf einem städtebaulichen Entwicklungskonzept der GESOBAU AG, das u.a. im östlichen Teil eine differenzierte Struktur von Baufeldern für Wohnbebauung sowie halböffentlichen und privaten Freiflächen vorsieht. Der Bebauungsplanentwurf transportiert diese städtebauliche Struktur jedoch nicht, sondern beschränkt sich in den WA 3 und WA 4 auf wenige grundsätzliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.</p>	<p>Dies erfolgte im Sinne der planerischen Zurückhaltung. Es besteht kein Planerfordernis für engere Festsetzungen. Die Festsetzungen beschränken sich auf die erforderlichen Erschließungs- und Sichtachsen sowie Freiflächen. Für diese ist nicht erkennbar, dass sie nicht übersichtlich gestaltet werden können. Öffentliche Räume bilden unter Berücksichtigung der historischen Ortslage Sichtachsen und die gradlinige Straßenführung. Ebenso bietet insbesondere der Stadtplatz gute Orientierungsmöglichkeiten sowie klare Funktionszuweisungen.</p>
		<p>Unsere Hinweise aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention beziehen sich somit nicht nur auf den Bebauungsplanentwurf, sondern auch auf das städtebauliche Entwicklungskonzept. Im Einzelnen ergeben sich aus SKP-Sicht folgende Hinweise:</p>	<p>Die folgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, an den Entwicklungsträger weitergeleitet und bei Bedarf berücksichtigt.</p>
		<p>Bauliche Struktur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aus SKP-Sicht wird eine differenzierte Festsetzung von Baufeldern, Frei- und 	<p>Dies erfolgte im Sinne der planerischen Zurückhaltung. Es besteht kein Planerfordernis für engere Festsetzungen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		Erschließungsflächen in den WA 3 und WA 4 des Bebauungsplanentwurfes empfohlen, damit bereits auf Ebene der Bebauungsplanung wesentliche SKP-Aspekte gesichert werden können. Die städtebauliche Struktur sollte hierbei übersichtlich gestaltet sein und Sichtachsen, gute Orientierungsmöglichkeiten sowie klare Funktionszuweisungen berücksichtigen.	Die Festsetzungen beschränken sich auf die erforderlichen Erschließung- und Sichtachsen sowie Freiflächen. Für diese ist nicht erkennbar, dass sie nicht übersichtlich gestaltet werden können. Öffentliche Räume bilden unter Berücksichtigung der historischen Ortslage Sichtachsen und die gradlinige Straßenführung. Ebenso bietet insbesondere der Stadtplatz gute Orientierungsmöglichkeiten sowie klare Funktionszuweisungen.
		<ul style="list-style-type: none"> - Zur Belebung des Gewerbegebietes wird die Zulässigkeit von Betriebswohnungen und Gastronomie, die eine soziale Kontrolle auch in den Abend- und Nachtstunden ermöglichen, empfohlen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie in dem Bebauungsplan festgesetzt, sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Betriebswohnungen und Gastronomie grundsätzlich ausnahmsweise zulässig. Somit steht einer Belebung des Gewerbegebietes auch in den Abend- und Nachtstunden nichts im Wege. Es besteht somit kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen sowie bordellähnlichen Betrieben wird positiv bewertet, da der entsprechende Nutzerkreis die Gesamtqualität des Gebietes negativ beeinflussen könnte. 	<p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Grün- und Freiflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtlichkeit und Orientierung sowie klare Funktionszuweisungen der Flächen 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden im Rahmen der Ausführungsplanung Berücksichtigung.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>als öffentliche, halböffentliche oder private Räume erhöhen das subjektive Sicherheitsgefühl und führen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und Tatgelegenheiten. Die erfolgte intensive Beteiligung der Bevölkerung und die daraus mögliche Aneignung der Räume durch die Bewohnerschaft können eine Stärkung der sozialen Verantwortung begünstigen. Der Bebauungsplanentwurf lässt jedoch Fragen bzgl. der Abgrenzung der Freiräume in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche sowie ihre jeweiligen Nutzungen offen. Dies betrifft die Gliederung der Freiräume im Umfeld der geplanten Wohnnutzungen und die konkrete Abgrenzung zu den öffentlichen Grünanlagen. Aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention wird empfohlen, diese Fragen in der Freianlagenplanung zu klären und mit Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei dem öffentlichen Stadtplatz sollte in der späteren Planung auf eine sicherheitsfördernde Gestaltung geachtet werden, hierzu zählen z.B. Barrierefreiheit sowie die Verwendung generationsübergreifend nutzbaren und vandalismusresistenten Mobiliars. Die mögliche Begrünung sollte Orientierung 	<p>Es besteht somit kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>und darüber hinaus keine Versteckmöglichkeiten bieten. Generell sollten die Freianlagen übersichtlich und pflegeleicht gestaltet werden. Für eine gute Orientierung sollten Sichtachsen angelegt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Verlagerung der Skate-Anlage aus dem Liberty-Park ist aus Lärmschutzgründen nachvollziehbar. Der neue Standort in der Grünanlage sollte jedoch ausreichend Einsehbarkeit gewährleisten, sodass soziale Kontrolle ermöglicht wird und Vandalismusschäden sowie Verwahrlosungstendenzen vermieden werden. 	
		<p>Wege und Verkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Vermeidung von Tatgelegenheiten und zur Erhöhung des subjektiven Sicherheitsgefühls sollten die geplanten Wege ausreichend beleuchtet, breit genug ausgestaltet und barrierefrei ausgeführt werden, so dass sie für viele Bevölkerungsgruppen nutzbar sind. Dies erhöht die Nutzerfrequenz und damit die soziale Kontrolle. Kleinsteinpflaster bspw. ist für Menschen mit Gehbehinderung ein schwer passierbarer Untergrund, der darüber hinaus durch seine Struktur mitunter Gefahrenstellen bieten kann. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden im Rahmen der Ausführungsplanung Berücksichtigung.</p> <p>Es besteht somit kein weiterer Abwägungsbedarf.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>eine klare Abtrennung zwischen dem Fuß- und Radweg erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erfahrungsgemäß stellt die Anwohnerschaft Kraftfahrzeuge wohnungsnah auf öffentlichem Straßenland ab, da es keine Verpflichtung zur Nutzung von Garagen gibt. Um den individuellen Erschließungs- und den ruhenden Verkehr im Quartier wie gewünscht zu minimieren und zu bündeln, sollte der ruhende Verkehr bereits in der Planung berücksichtigt werden und durch die Anlage von Parkbuchten legitimiert werden. 	<p>Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist weiterhin die Unterbringung des aus der Wohnnutzung resultierenden Stellplatzbedarfes vorrangig in Garagengebäuden geplant, um den individuellen Erschließungsverkehr im Quartier zu minimieren bzw. zu bündeln. Das neue Wohngebiet erhält dadurch verkehrsberuhigte Bereiche und so eine hohe Wohnqualität.</p> <p>Es besteht somit kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Sonstige Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auch bei der späteren Entwurfs- und Detailplanung für die Gebäude und ihre Zugänge, Tiefgaragen und Freiflächen sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Die GESOBAU AG als Eigentümerin sowie die beauftragten Planungsbüros sollten ausdrücklich auf Kriterien wie Übersichtlichkeit, Ausschluss von schwer einsehbaren Bereichen, gute Orientierung, Behindertengerechtigkeit, generationenübergreifende Ausstattung, 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Entwicklungsträger weitergeleitet. Sie sind im Rahmen der späteren Entwurfs- und Detailplanung zu berücksichtigen. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		gute Beleuchtung, technische Schutzmaßnahmen etc. hingewiesen werden. Auch geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von vorneherein zum Einsatz kommen. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an.	
18.	IT – Dienstleistungszentrum Berlin Schreiben vom 20.03.2019	Aufgrund des eingereichten Planentwurfs haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen.	Kenntnisnahme / keine weitere Abwägung erforderlich. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
1.	Bürger 1 22.02.2019	<p>Der vom Bezirksamt vorgelegte B-Plan 10-45 entspricht nicht den Anforderungen eines prüfbaren und zustimmungsfähigen Dokuments. Insbesondere fehlt ein Deckblatt mit summierten und tabellierten Zahlenangaben. Entsprechend den Beurteilungsbereichen „Umweltschutzgüter“ (Boden, Wasser, Luft, Landschaft), „Schutzgut Kultur“ sowie dem Komplex „gewerbliche Nutzung – Wohnen – Gemeinbedarfseinrichtungen – Verkehrsaufkommen“ wäre folgende Tabelle dem Begründungstext voranzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz- bzw. Entwicklungsgut ME 2017 - Ist 2023ff - Plan - Wohnfläche (Grundfläche) m² - Wirtschaftsfläche (Gewerbe-/Dienstleistungsbauten) m² - Gemeinbedarfsfläche (Schulen, Sozialeinrichtungen) m² - Verkehrsfläche (innerer und äußerer Verkehr) m² - Oberflächengewässer (ohne Zierbrunnen) m² - unversiegelte Freifläche ohne Vegetation (Spielplätze) m² - unversiegelte Freifläche mit Vegetation m² - dar. baumbestandene Fläche m² dar. - Kleingartenfläche (inkl. Lauben) m² 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dieser Behauptung ist entgegenzuhalten, dass der Plan den mit dem Baugesetzbuch (BauGB) geforderten Anforderungen entspricht und auf der im BauGB enthaltenden Planzeichenverordnung aufgestellt wurde. Die dem Bebauungsplan beigefügte Begründung enthält die mit dem BauGB geforderten Aussagen zur Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander, Begründung der geplanten Festsetzung und zur Umweltprüfung.</p> <p>Ein großer Teil der geforderten Angaben sind im Begründungstext enthalten, wie Aussagen zur Größe des Geltungsbereiches, zur Größe der zu erwartenden Wohnfläche, zur sozialen Infrastruktur (IST und PLAN), zu den denkmalgeschützten Gebäuden und den Verkehrsanlagen. Eine tabellarische Übersicht zu wesentlichen Kennziffern wird geprüft und ggf. der besseren Übersicht Rechnung tragend in die Begründung eingefügt.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nicht alle in der Stellungnahme geforderten Angaben, wie z.B. die Unterscheidung der versiegelten Fläche nach dem Vegetationsbestand, lfm. Trinkwasserleitung B-Plan oder die Länge der Radwege planungsrechtlich relevant sind und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dem entsprechend nicht recherchiert wurden.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Summe Fläche m² 83.000 83.000 - Laubbäume (älter als 10 Jahre) Anzahl - Müllanfall m³ / t - mittlere Güte (BSB5) des Oberflächenwassers mg/l - mittl. Aufkommen A-Staub/E-Staub zw. Wohnbauten mg/m² L. - mittl. Aufkommen A-Staub/E-Staub auf Verkehrsflächen mg/m² L. - mittl. Aufkommen A-Staub/E-Staub auf Erholungsflächen mg/m² L. - mittl. Lärmlast im Gewerbebereich dB(A) - mittl. Lärmlast im Verkehrsbereich dB(A) - mittl. Lärmlast im Erholungsbereich dB(A) - Wohnungen Anzahl - Wohnfläche (Geschoßfläche) m² - Kinder = 6 Jahre Anzahl - Kinder 6 – 14 Jahre Anzahl - Jugendliche 14 – 25 Jahre Anzahl - Erwachsene 25 – 65 Jahre Anzahl - Erwachsene = 65 Jahre Anzahl - Summe Wohnbevölkerung Anzahl - Arbeitsplätze insgesamt Anzahl - dar. im wohnungstechnischen Servicebereich Anzahl - denkmalgeschützte Gebäude Anzahl - denkmalgeschützte Gebäude (Grundfläche) m² - denkmalgeschützte Gebäude (Kubatur) m³ - Kindertagesstätten-Plätze Anzahl - Schulraum bzw. Schulplätze m²/Anz. - Trinkwasserleitung lfm 	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Trennkanalisation lfm - durch ÖPNV befahrene Straßen m - Radwege m <p>Bodenwirtschaftlich interessant wäre, auf dem Deckblatt zusätzlich quantitative Angabe über die zu bewegenden Mengen an Mutterboden (Oberboden), Unterboden und Bauschutt mitgeteilt zu erhalten.</p>	
2.	Bürger 1 28.02.2019	<p>Die vom Bezirksamt vorgelegte Begründung zum B-Plan 10-45 führt Grundsätze der Raumordnung auf, benennt Umweltzustände im betroffenen Areal und betont dessen Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion des Gebietes (S.24), ohne mögliche Verbindungen zum näheren Umfeld quantitativ darzustellen.</p> <p>Der unveränderte Boden wird als „Schutzgut“ betrachtet; das Bodenmaterial, welches im Zuge der Baumaßnahmen im Areal „10-45“ ausgehoben werden wird, wird nicht als Element des Raumes angesehen, sondern vermutlich nur als etwas „Wegzuschaffendes“. Bodenaushub, zumal „Mutterboden“, sollte kein Ferntransportgut werden, sondern ortsnah wieder verwendet werden. Auf Marzahner Grund rechts der Wuhle in 1½ km Entfernung der vorgesehenen Baufelder gelegen, befindet sich eine ehemalige Siedlungsabfalldeponie (ca. 35 ha), die nach Aufschüttung und Aufforstung zum 'Landschaftspark Ahrensfelder Berge' erklärt wurde. Diese Erhebung zeichnet sich weder als</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann jedoch zum Umgang mit dem Mutterboden keine Festsetzung getroffen werden, da hierfür keine Rechtsgrundlage vorliegt.</p> <p>Die Hinweise zum Bodenaushub werden an den Entwicklungsträger weitergeleitet und sind unter Berücksichtigung der entsprechenden DIN-Vorschriften DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten, der Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV sowie der Bestimmungen des BBodSchG auf Ebene der Ausführungsplanung zu beachten.</p> <p>In der Begründung werden unter Kapitel Boden 3.6.5. die zu beachtenden DIN-Vorschriften, Gesetze und Verordnungen ergänzend aufgeführt.</p> <p>Eine Zuordnung von Maßnahmen als Grünfestsetzung ist auf Grund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht möglich.</p> <p>Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>„Landschaft“ noch als „Park“ aus. Seine naturbetonte Durchwegung ist seit seiner Anlage vor ca. 25 Jahren stark vernachlässigt und bedarf dringend der Rekonstruktion. Das Gipfelplateau (ca. 300 x 100 m) des 'Landschaftsparks Ahrensfelder Berge' verträge durchaus eine gefällige Erhöhung, wodurch es gleichzeitig zur höchsten Bodenerhebung des Landes Berlin mit verbesserter Fernoptik werden könnte. Große Mengen Astholz, die bei der Bauaufbereitung in den B-Plan-Gebieten 10-44 und 10-45 anfallen, könnten in die sanierungsbedürftigen Aufstiege bzw. in weitere anzulegende rustikale Treppen in Holzbauweise eingebaut werden.</p> <p>Im Rahmen der Wohnbebauung auf den Bebauungsgebieten 10-44 und 10-45 sind (grob geschätzt) bis zu 50.000 m³ Bodenaushub (ohne Muttererde) und anfallender Bauabrissschutt zur finalen Ablagerungsstätte zu bringen. Die Verbringung dieser Erdmengen auf die „zuständigen“ Deponien Zossen/Schöneiche oder Nauen/Schwanebeck (beide mehr als 30 km von Hellersdorf-Nord entfernt) ergäbe einen Transportaufwand von etwa 2.000.000 tkm. Die Nutzung des Bodenaushubs (ohne Muttererde) und aufliegenden Bauschutts von den beiden B-Plan-Gebieten 10-44 und 10-45 zur Auflage auf dem Deponiegipfel in unmittelbarer Nähe erfordert entschieden geringeren Transportaufwand. Die Einbaumaßnahmen können logistisch mit der notwendigen Sanierung</p>	

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>des Wegenetzes im „Landschaftspark' Ahrensfelder Berge“ (vgl. entsprechende Anträge in der BVV Ma-He und im „Bürgerhaushalt 2020/21“) verknüpft werden. Die Lösung »Gutserde zu Bergauflage« stellt für beide Aufgaben die kostengünstigste Lösung dar. Die ausgedachte Lösung würde einen zwiefältigen Nutzen (eine „win-win-Situation“) erbringen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) könnte das Unternehmen GESOBAU AG bei (grob geschätzt) 2 Millionen Tonnenkilometer Bodenaushub à (grob geschätzt) 10 €/tkm Kosten in Höhe von ca. 20 Mio € einsparen 2) würde die kollaterale und kooperative Sanierung des Wegenetzes im „Landschaftspark' Ahrensfelder Berge“ den Haushalt des Stadt-bezirkes um (grob geschätzt) 2 Mio € entlasten. <p>Im Landes-Förderprogramm BEK 2030 (www.berlin.de/senuvk/klimaschutz/bek_berlin), welches auch im B-Plan 10-45 keine Erwähnung fand, finden sich folgende Hinweise: »Flächenverluste durch Bebauung und Versiegelung sollten durch eine Anreicherung des Grünvolumens in diesen Gebieten kompensiert werden.</p> <p>Entsprechende Maßnahmen dazu werden unter AFOK-GSGF-2, AFOK-GSGF-5, AFOK-UN-1 und AFOK-UN-11 ausgeführt.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>« Die planerische Ausgangsposition für die Raumordnung im Areal 10-44 und 10-45 ist durch die Dokumente der politischen Willensbildung, speziell die aufgelegten Förderprogramme des Landes im Kapitel »Intention des Planes« (S.52ff) zu ergänzen. Hinsichtlich der Umsetzung beider Elemente der Nahraumordnung sollte im Kapitel »Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen« (S.82ff) des B-Plans 19-45 ein Abschnitt 3.6.5 »Behandlung der Ressource Boden« eingefügt werden, in dem die oben dargelegten Überlegungen einfließen könnten, um den Freizeit- und Erholungsbeitrag des Gebietes zu stärken.</p>	
3.	<p>Bürger 1 11.03.2019</p>	<p>Die Begründung zum B-Plan 10-45 behauptet, der »geplante Umgang mit anfallendem Regenwasser unterstützt die Ziele des StEP Klima (2011)« (S.13), nennt im „Umweltbericht“ das Schutzgut Wasser (S.35, 42, 49) in seinen Vorkommensformen Oberflächen- und Grundwasser und führt unter „Planinhalt und Abwägung“ aus: »eine Grünverbindung zum Landschaftsraum des Wuhletals« ist zu sichern (S.52), ohne zu erwähnen, dass die wichtigste „Sicherung“ für jede Art von Grün die kontinuierliche Versorgung mit Wasser ist. So, als wäre Regen etwas „Störendes, Wegzuschaffendes“ und nicht die wichtigste Ressource, um jede Art von Grün - wem auch immer über- oder untergeordnet - am Leben zu erhalten. Der vorliegende B-Plan 10-45 betrachtet ausschließlich »Voraussetzungen für die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einwander arbeitet hier mit einer Vielzahl von Unterstellungen und Annahmen, die nach nochmaliger Prüfung nicht zutreffend sind. Neben den übergeordneten Planungen des Landes Berlin wurde das Gutachten des Büro Obermeyer der Planung zu Grunde gelegt. Es legt plausibel dar, dass unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen eine dezentrale Versickerung unter Berücksichtigung der anstehenden Böden weitestgehend möglich ist. Aufgrund der planerischen Zurückhaltung und des Angemessenheitsgrundsatzes wird auf eine Festschreibung unter Beachtung der erforderlichen Ableitmenge von der Festsetzung weiterer technischer Lösungen zur Versickerung verzichtet. Der Vorhabenträger, eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, ist verpflichtet zur grundstücksnahen Versickerung des Regenwassers, die Wahl der technischen Möglichkeit wird</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück« (S.35) und teilt mit: »Die konzeptionellen Betrachtungen des Bezirkes gehen ... von einer weitestgehend dezentralen Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken selbst aus. Eine vollständige Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers ist aufgrund der Durchlässigkeit des Untergrundes [als Trageschicht für Baukörper betrachtet] ... nicht ohne weiteres möglich. Das Regenwasser ist daher entsprechend zwischen zu speichern, [auf begrünten Dächern] zu verdunsten und versickern. Eine Restmenge kann gedrosselt an das Regenwasserkanalnetz abgegeben werden.« (S.42) Die B-Plan-Begründung fußt ausschließlich auf dem »Regenentwässerungskonzept (Büro OBERMEYER)«, dessen Abgabeterminierung „Feb. 2019“ völlig identisch mit einer Vorlage vom Feb. 2018 ist, und ignoriert, dass die das Areal bewirtschaftende GESOAG am 16. 03. 2018 in Übereinstimmung mit dem zwischenzeitlich durch SenUVK vorgegebenen Hinweis zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“ vom Dezember 2017 den Autor dieser Stellungnahme beauftragte, ein »Gutachten zur Bewirtschaftung des Regenwassers von Gebäuden des Gewerbegebietes „Altes Stadtgut Hellersdorf“« anzufertigen.</p>	<p>ihm überlassen. Damit bedarf es keiner weiteren Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes. Wenn der zukünftige Bauherr weitere Maßnahmen zur Verwendung von Regenwasser vorsieht auf der Grundlage eines Gutachtens, welches hier nicht vorliegt, steht das dem Bebauungsplan nicht entgegen.</p> <p>Eine dezentrale Versickerung des Regenwassers ist entsprechend des vorliegenden Fachgutachtens vom Büro Obermeyer mit den jetzt getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich.</p> <p>Es erfolgt eine Ergänzung der planerischen Ausgangssituation durch die Auflistung der AFOK, BEK 2030 und Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“BReWa-BE.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Das Gutachten wurde am 03. 09. 2018 an den Auftraggeber übergeben und am 23. 10. 2018 verteidigt. Im Gegensatz zum OBERMEYER-Konzept basiert es auf repräsentativen empirischen Messungen und betrachtet den „Untergrund“ als „Mutterboden“ für jede Art von Grün. Das OBERMEYER-Konzept vermag nicht, den real erwartbaren Spitzenstarkregen zu quantifizieren, weist einen überhöhten Zwischenspeicherkapazitätsbedarf aus und schweigt über Betriebskosten und mögliche Aufwandeinsparungen. All diese bewirtschaftungswichtigen Kennzahlen enthält das Gutachten des Autors. Die „konzeptionellen Betrachtungen des Bezirkes“ verengen die Sicht auf die Ressource Regenwasser weiter: »Zur Umsetzung der Versickerung von Regenwasser stehen dem Bauherrn unterschiedliche technische Lösungsansätze wie z.B. die Einordnung von Mulden-Rigolen, die unterstützende Einordnung von Rückstaukanälen oder Gründächern zur Auswahl. ... die Bewältigung der Regenwasserproblematik (ist) unter Berücksichtigung technischer Lösungen auf den Grundstücken selbst und der geringfügigen Ableitung in die Kanalisation entsprechend dem vorliegenden Gutachten (Büro OBERMEYER ?) möglich.« (S.42) und beenden ihr Diktum mit der Ansage an den/die Herren über Häuser und Dächer: »Die Erforderlichkeit für eine planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Niederschlagsabwasserbewirtschaftung im</p>	

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Planungsgebiet des Bebauungsplanes besteht nicht. « (S.43) Das heißt in Klardeutsch: »Regen auf dem Dach ist schmutziges, schädliches Abwasser und als solches abzuführen. Denkt ja nicht daran, den sauberen Himmelsregenguss dem natürlichen Empfänger, dem Grün jeglicher Art im Nahbereich zuzuführen.« Speziell hinsichtlich Verkehrsflächen sieht konzeptionelles Betrachten des Bezirkes » Anlagen zur Bewältigung der Regenwasserproblematik« geboten, ohne ansatzweise mit Zahlen zu begründen, worin die „Problematik“ bestünde. Die Autor*innen des B-Plans 10-45 erwähnen Starkregenereignisse, ohne darzustellen, dass im bevorstehenden Planungszeitraum meteorologisch und botanisch insbesondere in der Vegetationsperiode (April – September, 182 Tage) mit langanhaltenden Trockenzeiten (durchschnittlich 100 – 120 Tagen) zu rechnen ist. Soll es um die zukünftige Bewirtschaftung und nicht um Entsorgung gehen, so kann eine so „problematische“ Sache wie der vorausschauende Umgang mit stündlich, täglich und monatlich stark variierenden (und auch ausbleibenden) Niederschlägen nicht durch 08/15-Konzepte oder Beschlüsse von berufsmäßigen Entsorgern „bestätigt“ werden, sondern bedarf des Blicks des „Wasser- und Grünflächenwirts“. Dieser wirtschaftliche Blick ist der Tenor von AFOK und BEK 2030 der SenUVK, Dokumente, die im B-Plan überhaupt nicht erwähnt werden, ebenso wenig wie deren Hinweisblatt „Begrenzung von</p>	

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE)“, in dem es heißt: »eine Neuausrichtung des Regenwassermanagements von der reinen Ableitung hin zu einer Bewirtschaftung auf dem Grundstück (ist) notwendig«. Die bezirksamtliche Festsetzung: »Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser ist beabsichtigt, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in großen Teilen vor Ort zu versickern. « (S.94) schafft einen Nutzungskonflikt mit sonstigen Schutzgütern, beeinträchtigt die Qualität des neu zu schaffenden Wohngebiets und ergibt somit neue »städtebauliche Missstände« (S.99). Der Begriff „Potential“ wird im B-Plan abstrakt auf etwas zu Schaffendes bezogen, niemals jedoch auf die natürlich verfügbaren Ressourcen des Areal, wie es der Wortsinn ergäbe.</p> <p>Ich beantrage, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die „Planerische Ausgangsposition“ (Pkt.I.3) die SenUVK-Dokumente AFOK, BEK 2030 und BReWa-BE einschließt, - die „Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes“ (Pkt.II.2.2.6) das „Gutachten zur Bewirtschaftung ...“ (September 2018) aufführt, - die „sonstigen Festsetzungen/ Gestaltungsregeln“ (Pkt.III.3.7) die Handlungsempfehlungen des „Gutachtens zur Bewirtschaftung ...“ zur Ressource Regenwasser (speziell in Trockenzeiten) 	<p>Hier verkennt der Einwender, dass der Bezirk gerade keine Festsetzungen zum Niederschlagswasser trifft, sondern es bei der gesetzlichen Regelung der dezentralen Versickerung belässt, die der Einwender selbst auch positiv bewertet.</p> <p>Es wird festgestellt, dass der Bezirk damit weitgehend die gleiche Zielstellung anstrebt, wie der Einwender, soweit auf eine dezentrale Versickerung abgestellt wird.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		berücksichtigt.	
4.	Bürger 1 04.03.2019	Die vom Bezirksamt vorgelegte Begründung zum B-Plan 10-45 enthält Einschätzungen zur Stadträumlichen Einbindung und Gebietsentwicklung (»Das Gut Hellersdorf ist umgeben vom Neubaugebiet mit ca. 44.000 Wohnungseinheiten. ... Das Gesamtensemble ... trägt wesentlich zur Ortsidentifikation der Einwohner bei. ... Zwischen dem Gutsbereich und der Großsiedlung wurde bisher weder konzeptionell noch praktisch eine strukturelle und funktionelle Verknüpfung hergestellt.«, S.6), zitiert frühere Bereichsentwicklungsplanungen (Soziales Infrastrukturkonzept SIKo 2018 für lebensweltlich orientierte Räume, S.16), betont die Gemeinbedarfe des Quartiers (»Dienstleistungsbetriebe in Ergänzung zum Stadtteilzentrum Helle Mitte ... die insbesondere die Nachfrage in der Großsiedlung selbst bedienen ... Die maximale Nutzbarmachung vorhandener Altbauten sowie Erweiterungen, soweit die Baulichkeiten im Einzelnen dafür geeignet sind, bieten neben der Arbeitsplatzsicherung die Möglichkeit, zur Lebendigkeit des Ortsbildes beizutragen. «S.59ff) und behauptet: »mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes (sollen) Arbeitsplätze am Standort des Stadtgutes auch für die Zukunft gesichert werden« (Auswirkungen auf Arbeitsstätten, S.95), ohne jedoch konkrete	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. <i>Argument Stellungnahme: „Weder konzeptionell noch praktisch wurde bisher eine strukturelle und funktionelle Verknüpfung zwischen Gutsbereich und Großsiedlung hergestellt“</i> Die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung ist die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung von Nutzungen zu schaffen, so dass nachhaltige städtebauliche Strukturen, die sowohl die historische Substanz und neu zu entwickelnden Wohnungsbau miteinander verbindet, gewährleistet und Nutzungskonflikte untereinander ausgeschlossen werden können. Der Gutsbereich mit seinem schützenswerten Gebäudeensemble wird erhalten und dessen historischer Kern durch die Herstellung des historischen Gutsplatz betont. Nord-Süd- und Ost-West-Durchwegungen sichern die stadtstrukturelle Vernetzung in die umgebende Bebauung und schaffen neue Wegeverbindungen von dem Gutsbereich und der Großwohnsiedlung. In diesem Sinne hat der Bebauungsplan sehr wohl Festsetzungen getroffen, die sowohl in dem Gebäudebestand als auch bei Neubau gewerbliche Nutzungen ermöglichen, die insbesondere die Nachfrage aus der Großsiedlung selbst bedienen können. So sind die vom Einwender vorgetragenen Nutzungen, soweit dies auf Grund der vorliegenden Beschreibung zu beurteilen ist, im Rahmen der geplanten Festsetzungen zulässig. Für eine weitere Konkretisierung der gewerblichen Nutzung fehlt

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>identitätstragende Entwicklungen oder den Ausgleich der infolge Errichtung eines Wohngebietes verschwindenden Arbeitsplätze einzufordern. Im Gegenteil: die »Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben« (S.59) wird gefordert und innerhalb des Gewerbegebiets werden Lagerhäuser & -plätze, Speditionen (sowie Tankstellen und Bordelle) ausgeschlossen; d.h. das Bezirksamt präzisiert „Entwicklung“ ausschließlich negativ, durch Verbote. Von Bestandschutz für die im Gewerbegebiet existierenden Arbeitsplätze ist nichts zu lesen.</p> <p>Die Anwohner erwarten, dass die positive Aussage des B-Plans 10-45: »Endverbraucherversorgung durch funktional zugeordnete lokale Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe« konkretisiert wird. Sie haben bereits im Februar 2018 eine Vision diskutiert (protokolliert durch Poster des „Teams Gutsgarten“):</p> <ul style="list-style-type: none"> - nachbarschaftl. Verarbeiten von Früchten, Gemüse und Salaten« aus „nachbarschaftlichem Gärtnern“ im „Alten Stadtgut Hellersdorf“ sowie den anliegenden Kleingärten in einer Bio-Manufaktur mit Produkten, die an Traditionen des Stadtgutes (ehem. Gemüsebaubetrieb, speziell für Chicorée) anknüpfen, und „Nachhaltiger 	<p>auch unter Berücksichtigung der Eigentümerbelange ein städtebauliches Erfordernis. Es obliegt dem Eigentümer, wie er sein Grundstück unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und u.a. wirtschaftlicher Belange nutzt.</p> <p>Die Einschränkung auf nicht erheblich störende Gewerbebetriebe und der Ausschluss von Lagerflächen, Spedition und Tankflächen sind zur Gewährleistung gesunder Lebensbedingungen in den unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen erforderlich. Die Entwicklung von Wohnbauflächen auf den bisher zum Teil gewerblich genutzten Flächen erfolgt unter Berücksichtigung des hohen Wohnraumbedarfes in der stetig wachsenden Stadt Berlin. Gleichzeitig wird damit das Ziel verbunden eine bisher städtebaulich unbefriedigende Situation im „Alten Stadtgut Hellersdorf“ zu verbessern und auch durch die Errichtung von Wohnungen die Voraussetzung für eine gewerbliche Nutzung und damit den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu verbessern. Auch hinsichtlich der städtebaulichen Strukturen schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine strukturelle Verknüpfung mit der umgebenden Großsiedlung durch die Festsetzung von neuen Straßenverkehrsflächen und fußläufigen Verbindungen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wurde unter Berücksichtigung der Angemessenheit auch ein großer Teil der Realisierung dieser Maßnahmen vereinbart.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Entwicklung“ (BNE) sowie der „Essbaren Schule“ (FÖRDERBAND e.V.) verpflichtet sind,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etablierung eines Hof- und Bioladens, der auch als Ausstatter für 'Balkonien' (Pflanzen und Kleinmaterial) für die Nachbarschaft fungiert, - Etablierung einer Gutsgaststätte mit Back- und Bratofen und Biergarten (mit Zulieferung regional erzeugten Frischfleisches, z.B. aus dem BBB-Projekt "Mensch - Natur"), ggf. als Ausbildungsgaststätte konzipiert, - Veranstaltung identitätstragender Hoffeste und -märkte, gestützt auf organisierten Fahrradtourismus aus dem Umland, eine Fahrradausleihstation und ein Hostel. - »grüne Garnierung des grauen Gewerbes« in Gestalt der permanenten Betreuung von Kräuter und Schulgärten, kommunaler Blumenrabatten, Straßenrandhecken, Gutspark, selbstverständlich alles 'dachwasser'-zusatzbewässert (durch eine „Regenranger“-Kolonnie permanent betreut). - Etablierung von Mitmach-Werkstätten, die auch als Ausbildungsstätten konzipiert werden könnten, in denen biologische Reststoffe eines „grünen Quartiers“ kreativ re- & up-cycled werden. <p>Die vorstehend genannten Dienstleistungen</p>	

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>werden derzeit im Quartier und in der Nachbarschaft nicht angeboten. Im verdichteten Quartier „Helle Mitte“ und in den derzeit entstehenden Neubauten an der Zossener Straße und dem Kastanienboulevard werden künftig einige zehntausend Menschen leben, die ökologisch erzeugte Produkte konsumieren und ihr Umfeld grün gestalten wollen. In den beiden Kleingartenanlagen „Alt-Hellersdorf“ und „Am Storchennest“ sowie in den Nachbarschaftsgärten „Helle Oase“ und „Gutsgarten“ werden Gemüse und Früchte erzeugt.</p> <p>Projektträger, wie „Kids & Co.“, besitzen Erfahrung in der Betreuung von Auszubildenden. In entsprechend umgebauten, historischen Gutsgebäuden (Speicher, „Maschinenhaus“, Lagergebäude) ließen sich Bio-Manufaktur, Bio- und Hofladen, Hostel & Fahrradstation sowie Mitmachwerkstätten einrichten. Diese Art der Nutzung würde am ehesten dem Denkmalsgebot, ein rurales Gebäudeensemble zu erhalten, entsprechen und zugleich einen Innovationsstandort in Hellersdorf schaffen.</p> <p>Für derartige start-up-Vorhaben sollte es in Berlin mehrere relevante Förderprogramme geben, beispielsweise das Programm der IBB: "Gemeinschaftsaufgabe - Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur", die zusätzlich zu bezirklicher Anschubfinanzierung in Anspruch genommen werden könnten.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		Der Abschnitt 3.1.2 Gewerbegebiet (S.59 ff.) ist auch durch anwohnergerechte Gebote zu konkretisieren.	
5.	Bürger 1 25.02.2019	Der vom Bezirksamt vorgelegte B-Plan 10-45 benennt als Ziel der Planung die »geordnete städtebauliche Entwicklung des historischen Gutsbereiches Hellersdorf unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange und der identitätsstiftenden Bedeutung für die Großsiedlung Hellersdorf«. Aussagen dazu enthalten die Abschnitte 2.1.8 (S.36), 2.2.8 (S.44), 2.3.8 (S.49) und 4. (S.91). Auch an weiteren Stellen finden sich Feststellungen zum Denkmalschutz und der Stiftung von Identität auf dem historischen Gutsbereich, welcher wahlweise als „Gut Hellersdorf“, „Rieselfeldgut Hellersdorf“, „Städtisches Rieselgut Hellersdorf“, „ehemaliges Stadtgut Hellersdorf“, „damalige LPG“, „historischer Gutshof“ oder „Rittergut“ bezeichnet wird. Die unsichere Wortwahl zeigt an, dass die Begrifflichkeit - Voraussetzung jeglicher Definition von „Identität“ - unklar ist. Welche Bedeutung lässt sich aus ehemaligen Stallgebäuden, Scheunen, einem Verwalterhaus, Landarbeiterwohnhäuser, 'Häuslings'unterkünften und eine Landarbeiterkate aus den späten Jahren des 19. Jahrhundert und dem ersten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts, welche größtenteils bereits mehrfach umgebaut und mit An- und Einbauten anderen Nutzungen dienstbar gemacht wurden,	Die Hinweise zur werden zur Kenntnis genommen. Der Feststellung, dass die vielfältige Wortwahl für die Beschreibung des zentralen Bereiches des Bebauungsplanes die begriffliche Bedeutung der „Identität“ verunklärt, kann nicht gefolgt werden. Es zeigt die unterschiedlichen historischen Entwicklungsetappen auf, die bei zukünftigen Entwicklungen mit zu betrachten sind. Die beschriebene Identität durch Urbanität mit dienstleistendem Gewerbe entspricht der Zielstellung des Bebauungsplanes und den daraus resultierenden Festsetzungen. Gleichzeitig soll durch den Erhalt der historischen städtebaulichen Strukturen und Gebäude der Besonderheit des Ortes Rechnung getragen werden. Unstrittig ist, dass allein die Unterschutzstellung den Verfall von historischen Gebäuden nicht verhindert. Sie schafft aber die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt von Gebäuden bzw. Elementen als Zeitzeugen eines bestimmten geschichtlichen Abschnittes bei Sanierungs- und Rekonstruktionsmaßnahmen. Auch wenn die Erläuterungen zur geschichtlichen Entwicklung nicht zu Änderungen der Festsetzungen führen, ist der Hinweis auf die verschiedenen Bezeichnungen insofern beachtenswert, dass eine einheitliche Terminologie für das Gut Hellersdorf festgelegt werden sollte, um für die heutige Nutzung eindeutige und

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>ablesen? Hinsichtlich des „Stiftens“ ist die Rede von „Reaktivierung“ und „Sicherung eingeschränkter gewerblicher Nutzung“ der „Baukörper“. Die Unter-Denkmalchutz-Stellung dieses Gebäudeensembles erfolgte in den 1990er Jahre. Sie verhinderte nicht, dass die Dachabdeckungen und Regenrinnen marode sind und der „Zahn der Zeit“ kräftig am Mauerwerk genagt hat. Brandstiftung sorgte 2006 dafür, dass der 3-geschossige Speicher-Scheunen-Bau zwei Drittel seiner Kubatur verlor. Eine denkmalige Nutzung erfuhr nur die Landarbeiterkarte; das aber bereits in der DDR-Zeit.</p> <p>Zur Begrifflichkeit: Ein juristisch begründetes „Stadtgut Hellersdorf“ bestand im Zeitraum von 1888 bis 1990, von 1948 bis 1990 in der Rechtsform „Volkseigenes Gut“. Danach erhielt das knappe Dutzend alter agrarwirtschaftlicher Gebäude in Duldung durch die kommunale Liegenschaftsgesellschaft eine völlig andere, urban-kleingewerbliche Nutzung. Das heutige Gelände im Besitz einer privatrechtlich konstituierten Aktiengesellschaft als „Stadtgut Hellersdorf“ oder gar als feudalconrechtliches „(Ritter) Gut Hellersdorf“ (1806 – 1888) zu bezeichnen, ist sachlich unzutreffend. Der unumkehrbaren Eigentums- und Nutzungsänderung entsprechend, wäre es korrekt, heute vom „Alten Stadtgut Hellersdorf“ zu sprechen.</p> <p>Zur Historizität: die Aussage »die weitläufige</p>	<p>nachvollziehbare Bezeichnungen zu haben. Es wird daher vorgeschlagen, eine neutrale Bezeichnung der Anlage zu wählen, die sich nicht auf die verschiedenen historischen Nutzungsschichten und Eigentümersituationen bezieht, sondern sich aus den mit vielen Gutsanlagen vergleichbaren Funktionseinheiten ableiten lässt und generell von Fachleuten auf Gutsanlagen angewendet wird. Demnach besteht das „Gut (Hellersdorf)“ aus dem „Gutshof“, d.h. dem eigentlichen Wirtschaftshof, dem das Gutshaus (meist mit rückwärtigem privatem Gutsgarten) an prominenter Stelle vor steht und dem „Gutsdorf“, bestehend aus Wohngebäuden und Nebengebäuden (z.B. Kleinviehställe oder Backhäuser) für die Arbeiter, die auf dem Gut tätig waren. Diese Gebäude flankieren wie in Hellersdorf auch in der Regel die zum Gutshof führende Straße.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Hofanlage ... überliefert die Struktur der ostelbischen Gutswirtschaft« (S.36) hebt auf die historische kleinadlige Wirtschaftsform „Rittergut“ ab. Aus dieser Zeit blieb einzig die Landarbeiterkarte stehen. Im Verwalterhaus lebten und arbeiteten ab 1872 Administratoren bzw. Inspektoren - auch keine Ritter. Und sie kamen schon längst nicht mehr aus ostelbischen Dörfern, sondern hatten Universitäten in Berlin, Rostock, Magdeburg und Dresden besucht. Das tatsächlich Besondere am „Stadtgut Hellersdorf“ (ab 1888) war die intensive Bewirtschaftung durch Milchviehhaltung sowie Futter- und Gemüsebau auf Riesefeldern (1893 - 1970) zur Erzeugung von Produkten für den nahegelegenen wachsenden Berliner Markt, insbesondere Kuhmilch zum „Kuren“ und zur Versorgung junger Mütter - ein sehr soziales Konzept. Die Getreideernte wurde 1895 – 1945 durch 50 niedrig entlohnte „männliche Corriganden“ aus dem städtischen „Arbeitshaus“ Rummelsburg, später auch durch gänzlich lohnfreie Kriegsgefangene, eingebracht. So sah die kommunale (nicht „ostelbische“) kapitalistische Agrarwirtschaft in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts aus. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde in der Rechtsform „Volkseigenes Gut“, durch Flächenübertragung 1985 – 1990 in der Rechtsform „Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft“ (LPG), auf über 500 ha zunächst intensive Viehwirtschaft (Rinder, Schweine, Schafe) und</p>	

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Obstbau, später zunehmend intensiver Gemüsebau, durch tariflich fair entlohnte Arbeitskräfte betrieben. Bemerkenswert ist die industriemäßige Chicorée-Produktion in den Jahren 1986 – 1990, geleitet von Gartenbaumeister W. KRÜGER.</p> <p>Zur Identität 2019: Wenn mit den weit heruntergekommenen Gebäuden den urban tätigen Bewohnern der umgebenden Großsiedlung Hellersdorf eine „Identität“ vermittelt werden soll, dann kann dies keine historisierende agrikole Identität sein (obwohl es eine gute Idee wäre, den Stadtmenschen den Zusammenhang ihrer Lebensgrundlagen, Boden und Vegetation, ständig vor Augen führen zu können). Not tut eine urbane Identifizierung mit dem dienstleistenden Gewerbe, der manufakturrellen Verarbeitung naher Rohstoffe bei gleichzeitigem Recycling von Abfällen.</p> <p>Beide Verarbeitungsrichtungen, up-stream and down-stream, „rufen“ geradezu nach innovativen, stofflich-energetisch effizienten Lösungen. Und nach Innovatoren und Wirtschaftsfachleuten mit hoher Markt-Kompetenz. Diese Herausforderung wäre im B-Plan 10-45 herauszustellen.</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bodenrechtlichen Nutzungen. Der Bebauungsplan kann aber nicht Innovatoren und Wirtschaftsfachleuten mit hoher Markt-Kompetenz anwerben.</p>
6.	Bürger 1 08.03.2019	<p>Die vom Bezirksamt vorgelegte Begründung zum B-Plan 10-45 führt Landschaft und Landschaftsbild als Schutzgut (S.32, S.37) auf, kündigt Ausgleichsmaßnahmen für Pflanzen, Klima und Luft (S.46/47) an und enthält Festsetzungen für Grünflächen und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch wenn die Konzepte AFOK und BEK 2030 in der Begründung nicht ausdrücklich erwähnt wurden, wurden die dort benannten Ziele soweit sie B-Plan relevant sind, berücksichtigt. Zudem erfolgt eine Ergänzung durch</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Baumpflanzungen (S.82ff) in diesem Areal, ohne die Studie »Anpassung an die Folgen des Klimawandels in Berlin – AFOK« (SenUVK Berlin 2016) und das »Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) 2030« (SenUVK Berlin 2018) und deren Inhalte zu erwähnen. Das Dilemma »dichte Baustrukturen und (viel) öffentlicher Straßenverkehr« wird „umfahren“, indem darauf hingewiesen wird, dass »aktuelle und „potenzielle“ grüne Kernflächen und Verbindungsstrukturen« (planungs-) kartenmäßig nicht dargestellt seien (S.32); zwei Absätze weiter wird jedoch darauf hingewiesen, dass der „Umweltatlas Berlin“ dem Areal »eine gewisse Bedeutung für den lokalen Klimaschutz« einräumt.</p> <p>Diese Erwartungen ignorierend, wird prognostiziert: »Mit der Umsetzung der Planung geht auf Teilflächen der Verlust landschaftsbildprägender Bäume einher. « (S.37). Grüne „Potentiale“ werden im Kleingartenbereich vermutet, aber nicht quantifiziert. »Im Bereich des Gutshofs« (rund 2.000 m² von insgesamt rund 83.000 m² Planungsfläche) sollen »Baufelder für Baumbestand« ausgewiesen werden; von quantitativem Verlustausgleich ist nicht die Rede. In schönstem Beamtendeutsch heißt es: »Die derzeitigen Brachflächen innerhalb des gewerblich genutzten Stadtguts einer geordneten Grünflächenentwicklung zugefügt ... « (soll wohl „werden zugeführt“ heißen; S.44). Der Satz:</p>	<p>Auflistung der Konzepte AFOK, BEK 2030. Der Bezirk geht grundsätzlich von der Sicherung der klimatischen Entlastungsräume im Bezirk aus. So wird im Wuhletal, in der Weiherkette, dem Hellersdorfer Hauptgraben und im Bereich der Kaulsdorfer Seen auf dem Berliner Balkon Bebauung ausgeschlossen und diese vor heranrückender Bebauung weitestgehend geschützt. Das bestehende System an qualifizierten Grün- und Freiflächen im Bezirk wird gesichert und weiterentwickelt. Dazu wird auch mit den beiden im Zusammenhang zu betrachtenden Bebauungsplänen ein Beitrag geleistet. Im Bebauungsplan 10-44 wird eine öffentliche Grünfläche in übergeordnete Wegebeziehungen eingebunden und es erfolgt eine fußläufige Verbindung zu den Flächen im Bebauungsplan 10-45, so dass eine Verbindung zum Libertypark hergestellt wird. Im Bebauungsplan 10-45 wird ein öffentlicher Stadtplatz gesichert. Dieser wird zwar weitgehend unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung im Sinne der Schaffung einer urbanen Mitte im Stadtquartier befestigt, dennoch wurde bereits bei der Festsetzung der Fläche berücksichtigt, dass auf dem Platz zukünftig eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung auch im Sinne des AFOK und BEK 2030 möglich ist. Gleiches gilt für die Straßenräume. Hier wurde soweit es auch mit denkmalpflegerischen Belangen vereinbar ist, bei der Festsetzung der Straßenraumbreiten die Einordnung von Entwässerungsmulden berücksichtigt. Auf Festsetzungen zur Ausgestaltung im Sinne der o.g. Unterlagen wurde im Sinne der Selbstbindung des Landes Berlin verzichtet. Die Anwendung obliegt im Rahmen der Projektplanung den ausführenden Abteilungen. Weiter wird darauf verwiesen, dass mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>»Aufgrund der nahezu vollständigen Umgestaltung des Plangebietes, die mit der Umsetzung der Planung verbunden ist, sind nur bedingt Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die flächigen Biotope und den Baumbestand möglich.« (S.46) heißt in Klardeutsch:</p> <p>»In flächige Biotope und (besonders) den Baumbestand wird kräftig eingegriffen.« Die Ausrede lautet: »Mit den bestehenden öffentlichen Grünflächen im direkten Umfeld weist der Ortsteil jedoch eine große Bandbreite unterschiedlicher Freiraumstrukturen auf. Die Freiraumversorgung ist auch mit Umsetzung der Planung insgesamt als gut zu bewerten.« (S.83). Die Aussage: »Mit ... der Herstellung öffentlicher Straßenverkehrsflächen wird eine gute Durchlüftung der geplanten Bebauung gesichert.« (S.47) widerspricht allen physikalischen und stadtklimatischen Erkenntnissen. Die Behauptung: »Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen zur Gliederung der Stellplätze wird ein Beitrag zur Qualitätssicherung des Landschaftsbildes geleistet, darüber hinaus wirken sich die zu pflanzenden Bäume positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus.« (S.38, 69, 85) und »In den zukünftigen Wohngebieten WA3 und WA4 soll je vier Stellplätze ein Baum gepflanzt werden« ordnet das „Schutzgut Baum“ dem „Kulturgut Auto“ unter und nicht etwa dem atmenden Menschen zu.</p> <p>»Defizite der Versorgung mit siedlungsnahen</p>	<p>Sicherung der Kleingartenanlagen erfolgt, die ebenfalls stadtklimatisch Bedeutung besitzen.</p> <p>An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der baulichen Dichte und den daraus resultierenden erforderlichen Straßenverkehrsflächen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Errichtung von dringend erforderlichem Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin und den denkmalpflegerischen Belangen getroffen wurden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des Vortrages des Einwenders wurden die getroffenen Grünfestsetzungen nochmals geprüft. Weitere Festsetzungen sind jedoch unter Berücksichtigung der Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin und der wirtschaftlichen Umsetzung der Baumaßnahme nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet, insbesondere unter dem Aspekt der Beachtung des Zusammenhangs zwischen menschlichem Sauerstoffbedarf, Sauerstofferzeugung urbaner Gehölze und dem Regenwasserbedarf urbaner Gehölze.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht für den Geltungsbereich nur einen geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auszugleichen ist. Der Bebauungsplan trifft zusammenfassend daher folgende Maßnahmen im Sinne der Vermeidung bzw. des Ausgleiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung der Fläche für Kleingartenanlagen, • Erstmalige Herstellung einer Grünverbindung entlang des Beerenpfehlgrabens, • Festsetzung von Grundflächen in den Baufeldern zur Ermöglichung von Anlagen zur

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Grünflächen« (S.82), von einer Versorgung mit wohnnahen Grünkubaturen ganz abgesehen, werden gar nicht erst quantitativ dargestellt - somit entfällt jede Möglichkeit, den behaupteten „Ausgleich“ jetzt und in der Zukunft nachprüfen zu können. Grundlegende meteorologische, botanische und humanphysiologische Zusammenhänge werden in dem vorliegenden Bebauungsplan außer Acht gelassen.</p> <p>Sowohl die Anpassungsmaßnahme „Mehrung von Stadtgrün“ (AFOK-Studie) als auch die Aufgabe „Resilienz des Stadtgrüns“ - das sind vor allem Parks, Baum- und Strauchgruppen, in welchen „Händen“ sie auch immer liegen mögen - des »BEK 2030« erfordern: »Zur dauerhaften Erhaltung des Stadtgrüns ist eine nachhaltig auskömmliche Pflege sicherzustellen.</p> <p>Hinsichtlich der Bewässerung (von Gehölzanlagen) ist zu prüfen, inwiefern gesammeltes bzw. abgeleitetes Regenwasser für Bewässerungskonzepte genutzt werden kann. « Insbesondere in trockenen Sommern leidet das "öffentliche Grün" Berlins an vielen Orten Wassermangel. In der Vegetationsperiode (April - September) müssen wir mit 100 - 120 Trockentagen rechnen.</p> <p>Gleichzeitig soll laut B-Plan Regenwasser ungenutzt versickern. Diese Art des Umgangs mit Regenwasser und öffentlichem Grün in</p>	<p>Regenwasserbewirtschaftung,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung von Bäumen auf privaten Stellplätzen sowie • Festsetzung niedriger Gebäudehöhen. <p>Auf weitere Maßnahmen wird im Sinne des Ausgleiches verzichtet. Eine Abwägung zu den einzelnen Schutzgütern und der Maßnahmen im Sinne der Vermeidung oder des Ausgleichs erfolgt im Anschluss.</p> <p>Für die Festsetzung eines Pflanzgebotes besteht entsprechend § 1 BauGB kein städtebauliches Erfordernis.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>verdichteter urbaner Bebauung, verursacht jährlich Kosten von rund 20.000 €/ha bebaute Fläche. Der stadtklimatische Nutzen naturgemäßen Umgangs mit Regenwasser und öffentlichem Grün, bei dem Niederschlagseinleitungsabgabe und Bewässerungskosten aus dem Trinkwassernetz entfallen, lässt sich nach AFOK-Angaben auf ca.100.000 €/ha gehölzbegrünte Fläche - das Fünffache! - schätzen.</p> <p>Der immanente physiologisch-botanisch-meteorologische Zusammenhang zwischen menschlichem Sauerstoffbedarf, Sauerstoffproduktion urbaner Gehölze und Regenwasserbedarf urbaner Gehölze darf in einem Umweltbetonten Bebauungsplan nicht außer Acht gelassen werden. Die Behauptung »Insgesamt kann festgestellt werden, dass eine große Anzahl von Bäumen im Plangebiet grundsätzlich gepflanzt werden kann.« (S.46) ist durch Zahlen zu präzisieren und als Gebot zu formulieren.</p>	
7.	Bürger 1 15.03.2019	Der im Februar/März 2019 öffentlich ausgelegte Bebauungsplan 10-45 für ein Gewerbe- und Wohnquartier mit ca. 44.000 Wohnungen auf einem Areal von 8,3 ha im Herzen Hellersdorfs ist mangelhaft begründet. Würde er unverändert zur Satzung erhoben, wäre er juristisch anfechtbar und könnte dem Bezirk Geldbußen in Höhe eines sechsstelligen Betrags abverlangen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur zusammenfassenden Stellungnahme in der Begründung zum B-Plan 10-45: Die Stellungnahme leitet wiederum mit einer Unterstellung ein, die auch nach nochmaliger Prüfung der o.g. Sachverhalte zurückzuweisen ist. Die vorgetragenen Belange führen zu Ergänzungen und redaktionellen

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Insbesondere wurden voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Schutzgüter unvollkommen ermittelt und mangelhaft bewertet.</p> <p>Die Aussage zur identitätsstiftenden Bedeutung des Kernareals für die Großsiedlung Hellersdorf: »die weitläufige Hofanlage ... überliefert die Struktur der ostelbischen Gutswirtschaft« ist historisch falsch. Seit 1990 änderten sich Eigentum und Nutzung unumkehrbar. Heute wäre es korrekt, vom „Alten Stadtgut Hellersdorf“ zu sprechen. Das tatsächlich Besondere am „Stadtgut Hellersdorf“ (so in den Jahren 1888 – 1990 funktionierend) war seine intensive Bewirtschaftung zur Erzeugung von Frischeprodukten (Milch, Gemüse) für den Verbrauch der industriell tätigen Bevölkerung im nahegelegenen Berlin - ein sehr soziales Konzept. Die heutige Ortsidentifikation der Einwohner der umgebenden Großsiedlung Hellersdorf - zumal in deren zukünftig verdichteten Arealen - erfordert eine urbane Identifizierung durch dienstleistendes Gewerbe, welches nahe Rohstoffe bei gleichzeitigem Recycling örtlicher Abfälle händisch verarbeitet. Geboten ist, dass die Aussage des B-Plans: »Endverbraucherversorgung durch funktional zugeordnete lokale Verarbeitungs- oder Reparaturbetriebe« positiv konkretisiert wird. Das Bodenmaterial, welches im Zuge der Baumaßnahmen im Areal „10-45“ auszuheben ist,</p>	<p>Änderungen in der Begründung. Wesentliche Änderungen der Planung, die eine Wiederholung von Planungsschritten zur Folge haben, resultieren daraus nicht.</p> <p>Der Abschnitt zur Historie wird in Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich ergänzt wie bereits oben beschrieben (Stellungnahme 5).</p> <p>Der Umgang mit dem Aushub während der Baumaßnahme ist nicht B-Plan relevant. Es erfolgt eine Abfrage beim zuständigen Fachamt zur grundsätzlichen Möglichkeit zur Umsetzung dieses Vorschlages und dann ggf. eine Abstimmung mit dem Bauherrn (Stellungnahme 2).</p> <p>Entgegen der Behauptung des Einwenders, die übergeordneten Planungen insbesondere AFOK und BEK 2030 würden in der Begründung nicht ausreichend gewürdigt, ist nach nochmaliger Prüfung davon auszugehen, dass diese wie oben dargelegt im Rahmen der Abwägung aller öffentlicher wie privater Belange gegen- und untereinander Belange berücksichtigt würden (Stellungnahme 3).</p> <p>Nach nochmaliger Prüfung sollen vor allem im Sinne der Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin und der wirtschaftlichen Errichtung von dringend erforderlichem Wohnraum keine weiteren Grünfestsetzungen getroffen werden. Die Berücksichtigung von Richtlinien und Programmen zum Klimaschutz bei der Umsetzung von baulichen Maßnahmen bleibt davon unbenommen (Stellungnahme 4).</p> <p>Klarstellung: Es handelt sich um eine Zustandseinschätzung von 5 Altbäumen und nicht um ein Baumkataster für das gesamte Plangebiet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>wird vom B-Plan nicht als Element des Raumes und seiner Gestaltung angesehen, sondern als etwas Wegzuschaffendes. Bodenaushub, zumal „Mutterboden“, sollte kein Ferntransportgut werden, sondern ortsnah wieder verwendet werden. Geboten ist, im Kapitel »Grünfestsetzungen/Zuordnungsfestsetzungen« des B-Plans einen Abschnitt 3.6.5 »Behandlung der Ressource Boden« einzufügen.</p> <p>Der B-Plan behauptet, der »geplante Umgang mit anfallendem Regenwasser unterstützt die Ziele des StEP Klima (2011)«, benennt jedoch im Umweltbericht das Schutzgut Wasser allein in dessen Vorkommensformen Oberflächen- und Grundwasser, betrachtet ausschließlich »Voraussetzungen für die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück« - so, als wäre Regen etwas Störendes, Wegzuschaffendes und nicht die wichtigste Ressource, um jede Art von Grün wachsen und gedeihen zu lassen.</p> <p>Speziell hinsichtlich Verkehrsflächen sieht das Bezirksamt »Anlagen zur Bewältigung der Regenwasserproblematik« geboten, ohne ansatzweise mit Zahlen zu begründen, worin die „Problematik“ bestünde. Geboten ist, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die „Planerische Ausgangsposition“ (Pkt.I.3) die SenUVK-Dokumente AFOK, BEK 2030 und BReWa-BE einschließt, - die „Prognose über die Entwicklung des 	<p>Untersucht wurde während der Geländebegehung am 14.11.2017 der Altbaumbestand, dabei wurden die Parameter Art, Stammumfang, Kronendurchmesser, Höhe und Zustand nach Augenschein erfasst. Bei den 5 untersuchten Bäumen handelt es sich um eine Baumreihe aus alten Sommer-Linden (<i>Tilia platyphyllos</i>), die in einem relativ guten Zustand sind und nur geringe Schäden aufweisen. Den Bäumen kommt eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung zu. Es ist empfehlenswert, die markante Baumreihe zu erhalten und in die städtebauliche Planung zu integrieren. Der Erhalt von einzelnen Bäumen der Baumreihe ist nicht empfehlenswert, da die Kronen ineinandergreifen und insofern eine Einheit bilden. Durch die Herausnahme einzelner Bäume könnte auch die Stand- und Verkehrssicherheit eingeschränkt werden.</p> <p>Diese Zustandseinschätzung von 5 Altbäumen war Teil der Auslegungsunterlagen und konnte im Zeitraum des Beteiligungsverfahrens im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.</p> <p>Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Umweltzustandes“ das im Auftrag der GESOBAU AG angefertigte »Gutachten zur Bewirtschaftung des Regenwassers« (September 2018) aufführt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die „sonstigen Festsetzungen/ Gestaltungsregeln“ die Handlungsempfehlungen des „Gutachtens zur Bewirtschaftung ...“ zur Ressource Regenwasser (speziell in Trockenzeiten) berücksichtigen. <p>Der B-Plan 10-45 führt Landschaft und Landschaftsbild als Schutzgut auf, behauptet aber, dass Maßnahmen zur »Vermeidung von Eingriffen in die flächigen Biotope und den Baumbestand« nur bedingt möglich seien und prognostiziert: »Mit der Umsetzung der Planung geht auf Teilflächen der Verlust landschaftsbildprägender Bäume einher.« Ein Baumkataster wurde nicht angefertigt.</p> <p>Die »Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen zur Gliederung der Stellplätze«, konkret: »In den zukünftigen Wohngebieten WA3 und WA4 soll je vier Stellplätze ein Baum gepflanzt werden« ordnet das Schutzgut Baum dem Kulturgut Auto unter und nicht etwa dem atmenden Menschen zu.</p> <p>Geboten ist, dass die Festsetzungen für Grünflächen und Baumpflanzungen mindestens die Bestimmung enthält, dass Eingriffe in den Altbaumbestand durch eine drei- oder fünffache Zahl von Neupflanzungen auszugleichen sind.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Der vorgelegte B-Plan entspricht nicht den Anforderungen eines prüfbaren und zustimmungsfähigen Dokuments. Geboten ist ein Deckblatt mit summierten und tabellierten Zahlenangaben, entsprechend den Beurteilungsbereichen „Umweltschutzgüter“ (Boden, Wasser, Luft, Landschaft), „Schutzgut Kultur“ sowie dem Komplex „gewerbliche Nutzung - Wohnen – Gemeinbedarfseinrichtungen – Verkehrsaufkommen“.</p>	
8.	<p>Bürger 2 22.03.2019</p>	<p>In der Faunistischen Untersuchung wurden Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen der Baumaßnahmen beschrieben, im Bebauungsplan sind dazu keine Festlegungen enthalten, welche Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden müssen. Die vorhandenen Vogelarten sind eindeutig zu Umfang und Art des Pflanzenbestands gesetzt worden, dieser wurde in seiner Umweltwirkung jedoch nicht beschrieben und dimensioniert.</p> <p>Aussagen zum Grünkonzept, welches dann für das Plangebiet umgesetzt werden soll, sind nicht vorhanden.</p> <p>Es müssen Festlegungen zu Grundsätzen des Grünkonzepts festgelegt werden und diese sollten realistische Aussichten bieten, dass der bisherige Zustand in absehbarer Zeit wieder erreicht werden kann. Die bereits erfolgten Abholzungen werden mit Sicherheit dazu führen, dass</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zu den Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Die Maßnahmen zur Minderung von baubedingten Individuenverlusten sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen, welche bereits von der GESOBAU vor/bei Abrissmaßnahmen beachtet wurden. In der Begründung (S. 44) wurde bereits auf den Zeitraum von Baumaßnahmen und Abrissarbeiten sowie die vorab notwendigen Untersuchungen hingewiesen.</p> <p>Es erfolgt zusätzlich die Ergänzung der Begründung (Umweltbericht) um die in der faunistischen Untersuchung aufgeführten Maßnahmen. Das Gutachten zum Artenvorkommen ist Grundlage für den Umweltbericht und kommt zu dem Schluss, dass innerhalb des Geltungsbereichs keine Art betroffen ist, für die sich ein besonderer Schutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergibt.</p> <p>Das Grünkonzept ist Bestandteil des städtebaulichen</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>zahlreiche Arten abwandern. Das muss ausgeglichen werden!</p> <p>In einem Ideenwettbewerb zu Entwicklungsoptionen des Gutsgeländes wurde darauf hingewiesen, dass es in Marzahn/Hellersdorf keinen Handelsort für regionale Erzeuger im Sinne eines Hofladens gibt. Solch ein Laden würde zum Charakter des Gebietes ausgezeichnet passen. Dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten kein Einzelhandel erlaubt sein soll, ist für große Handelseinrichtungen nachvollziehbar, aber die Beschränkung von Verkauf auf dort erzeugte Produkte macht einen Hofladen generell unmöglich.</p> <p>Der Bebauungsplan sollte diese Möglichkeit nicht für alle Zeit verbauen, sondern im Sinn der charakteristischen Entwicklung im ehemaligen Gutsgelände offen halten. Der Plan sollte in diesem Sinn geändert werden.</p> <p>Zwei Punkte möchte ich also nahelegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätze der Grünplanung verbindlich festschreiben, einschließlich Regenwassernutzung für die Bewässerung in Bedarfszeiten und • das Ermöglichen von Handelstätigkeit im Gutsgelände, das einen Hofladen o.ä. möglich macht. 	<p>Konzeptes von 2018 sowie des Bebauungsplans (zeichnerische Festsetzungen). Ebenfalls werden Ausführungen innerhalb der Begründung zum Grünkonzept getroffen. Diese Aussagen werden als ausreichend angesehen.</p> <p>Innerhalb des, mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 festgesetzten, eingeschränkten Gewerbegebietes gilt, dass gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sofern sie nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben zugerechnet werden, als Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig sind.</p> <p>Zudem, abgeleitet aus den Zielen und Grundsätzen des 2013 vom Bezirksamt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zum Erhalt und der Entwicklungsfähigkeit der Zentren, der vorhandenen, gesicherten verbrauchernahen Versorgung sollen innerhalb der Gewerbeflächen daher nur Einzelhändler zugelassen werden, die vor Ort produzieren. Einzelhandelsbetriebe wie auch Discounter, die unter die Gewerbebetriebe aller Art fallen mit umfangreichem Anlieferverkehr, führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen und stehen dem Entwicklungsziel des Stadtguts entgegen (s. Begründung S. 60).</p> <p>Demnach ist die Ansiedlung von Einzelhändlern mit einem Angebot von Vor-Ort hergestellten Produkten wünschenswert.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Der Senat von Berlin hat für Klimaanpassung und Regenwassernutzung zahlreiche Forschungsvorhaben finanziell unterstützt. Diese sollten dann auch von Planungsstäben genutzt werden.</p> <p>Daniel Geisler von der TU war an zahlreichen Vorhaben beteiligt und ist bereit sich mit dem Planungsstab zu einer Konsultation damit Erkenntnisse aus den Forschungsvorhaben in die Planung noch einfließen können.</p> <p>Das Angebot sollte man nutzen! Die Bereitschaft wurde in einem Telefonat ausdrücklich erklärt.</p>	<p>Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
9.	<p>Bürger 3</p> <p>20.03.2019</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Erschließung Verkehr: Nutzung der Anliegerstraßen als Durchgangsstraßen = Abkürzungen Vorhandene Verkehrsinfrastruktur bereits jetzt nicht ausreichend bemessen. 2) Parkhaus im südlichen Bereich zieht Verkehr aus Wohngebiet (Netzknoten) = „produziert Verkehr“ 3) Keine Beachtung von Gleichzeitigkeiten / Stoßverkehr 4) Gutsplatz darf keine Durchfahrtsmöglichkeiten offen lassen! (Rettungswege usw. berücksichtigen) Gefahr der permanenten Suche nach verkehrlichen Schleichwegen. 5) Insgesamt wird die Bebauung der östlichen Freiflächen in Frage gestellt. Dafür Freiraum lassen (Ausgleichflächen-Kleinstfrischluftbildungsraum). 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unstrittig ist, dass durch das neue Stadtquartier Verkehr produziert wird. Berlin schafft an dieser Stelle die Voraussetzung für die Errichtung von dringend erforderlichem, insbesondere auch preisgünstigem Wohnraum. Auf Grund des dringenden Bedarfes an Wohnraum und der beabsichtigten nachhaltigen Ergänzung der historischen Bausubstanz unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes wurde auch die östliche Fläche in das städtebauliche Konzept einbezogen. Unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Umsetzung der Maßnahmen soll an dem städtebaulichen Konzept festgehalten werden. Ein öffentlicher Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Freiflächen besteht nach nochmaliger Prüfung nicht. Durch die Erweiterung der Kleingartenanlagen und deren öffentliche Durchwegung, neue Rad- und Fußwegverbindungen, die Sicherung des „Gutsplatzes“ und</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>der öffentliche Grünfläche für eine Skateanlage werden die Voraussetzungen für vielfältige öffentliche Räume mit Nutzungsangeboten für unterschiedliche Nutzungsinteressen geschaffen werden. Entsprechend dem vorliegenden Verkehrsgutachten ist davon auszugehen, dass die geplanten Straßenverkehrsflächen ausreichend sind, um das prognostizierte Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Es stellt nachvollziehbar und plausibel die getroffenen Maßnahmen dar. Der Stadtplatz im „Alten Gut Hellersdorf“ soll freigehalten werden von Autoverkehr. Es bedarf im Sinne einer gesicherten Erschließung des gesamten Stadtquartiers eine Umfahrung. Das geplante Parkhaus soll im Sinne der gesicherten Erschließung und der Vermeidung von Parksuchverkehren im Wohngebiet ausreichend Parkmöglichkeiten für den aus dem geplanten Wohngebiet resultierenden Stellplatzbedarf bieten.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
10.	<p>Bürger 4</p> <p>04.03.2019</p>	<p>Betreff: Alt-Hellersdorf und Planstraße C</p> <p>Beidseitiges Anlegen von Radverkehrsanlagen (Radwege) an den oben genannten Straßen (Alt-Hellersdorf und Planstraße C)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Radwege gibt es beidseitig an der Landsberger Allee, der Landsberger Chaussee, der Stendaler Straße, der Riesaer Straße, der Hellersdorfer Straße, der Gothaer Straße sowie an der Eisenacher Straße bis kurz vor der Wuhle. Die Kastanienallee und der Straßenzug Eisenacher Straße/Alt-Hellersdorf/Senftenberger Straße gehören zum Ergänzungsnetz.</p> <p>Um eine fußläufige Verbindung von der Kastanienallee zum</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>verkehrsberuhigten Bereich zu ermöglichen, wird ein Rad- und Fußweg zwischen dem Wendehammer und der Kastanienallee festgesetzt. Hierdurch kann eine Ost-West-Durchquerung unabhängig vom motorisierten Individualverkehr, insbesondere auch für die Schulkinder der angrenzenden Schule ermöglicht und gesichert werden. Zusätzlich wird noch eine kleine Fläche zwischen dem verkehrsberuhigten Bereich und dem Havelländer Ring als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt. Hierdurch soll zukünftig eine fußläufige Nord-Süd-Durchquerung des Gebietes, unabhängig vom motorisierten Individualverkehr ermöglicht werden.</p> <p>Des Weiteren soll der vorhandene Rad- und Fußweg zwischen der Alten Hellersdorfer Straße über die Straße Alt-Hellersdorf zur Cottbusser Straße, die der Querung der Dorflage sowie der Privaten Dauerkleingärten und der fußläufigen Anbindung der Jugendfreizeiteinrichtung dient, als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt werden. Durch die fußläufigen Verbindungen soll die Einbindung des Geltungsbereichs in die Wohngebiete der Großsiedlung erfolgen und so ein Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität und Urbanität geleistet werden.</p> <p>Zusätzlich dienen die Kleingartenanlagen auch der Sicherung einer Grünverbindung als wichtige Rad- und Fußnetzverbindung.</p> <p>Im Plangebiet wird generell ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, womit auch in Bereichen, in denen kein Rad- und Fußweg ausgewiesen ist, eine sichere Anbindung und Durchquerung des Plangebietes möglich ist.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
11.	Bürger 5 04.03.2019	Betreff: Private Parkanlage (55.4) Anlegen eines befestigten Rad- und Fußweges von Alt-Hellersdorf bis Neuruppiner Straße	s. Stellungnahme 10
12.	Bürger 6 04.03.2019	Betreff: Öffentliche Parkanlage, Skateanlage (414) Anlegen eines befestigten Rad- und Fußweges von Alt-Hellersdorf (entlang des Beerenpfuhlgrabens) bis zur Senftenberger Straße	s. Stellungnahme 10
13.	Bürger 7-24 11.03.2019	Wir, als Bewohner in unmittelbarer Nähe des Stadtgutes, begrüßen das es nun wirklich los geht und aus dem traurigen Stadtgut eine tolle Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Freizeit entsteht. Allerdings bereitet uns das Verlegen der Skateranlage in unsere unmittelbare Nähe Sorge, denn die Verlegung wurde ja mit Lärmbelästigung der kommenden Bewohner begründet. Aus diesem Grunde fordern wir eine Beteiligung bei der endgültigen Auswahl des Standortes der Skateranlage sowie ein Lärmgutachten um unsere Interessen zu schützen. Im Lärmgutachten sollte auch die Gruppendynamik bei der Lärmentwicklung besonders in den Abendstunden eine Rolle spielen. Des Weiteren sind klare Regeln für die Benutzung erforderlich, wie z.B. Nutzungszeiten. Als neuen Standort schlagen wir unsererseits den Park am Weidengrund, Blumberger Damm /	Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Im Rahmen des umfassenden Beteiligungsverfahrens der Bewohnerschaft der Umgebung zu den Zielen der Neugestaltung für den Bereich Gut Hellersdorf im April 2018 wurde eine intensive Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer zur vorgesehenen Verlagerung der Skateanlage im Libertypark vereinbart. Erklärtes Ziel des Bezirksamtes ist, einen Förderantrag - einschließlich Konzept und Kostenschätzung - zu stellen, um die Realisierung des Vorhabens bis zur Aufgabe der vorhandenen Skateanlage Ende 2022 möglich werden zu lassen. Auf Veranlassung des Stadtentwicklungsamts fand dementsprechend Mitte November 2018 ein Workshop zur Entwicklung eines Konzepts für einen neuen Standort der Skateanlage statt. Teilgenommen haben Vertreterinnen und Vertreter der zuständigen Ämter des Bezirksamts Marzahn-

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		Wuhletalstraße vor. An diesem Standort wäre Lärmbelästigung kein Thema.	<p>Hellersdorf, der GESOBAU AG, des Vereins Kids & Co sowie Experten des Mellowparks Wuhlheide. Auch 15 Nutzerinnen und Nutzer der vorhandenen Skateanlage sind der Einladung zur aktiven Mitwirkung gefolgt. Grundlage der Arbeit im Workshop waren drei alternative Konzepte. Wesentliche Belange der angeregten, ergebnisorientierten Diskussionen betrafen die Ausstattung mit möglichst vielfältigen Elementen für die unterschiedlichen Nutzergruppen (Skater/innen, Inline, Scooter/innen oder Biker/innen) und das Oberflächenmaterial. Ebenso war die am neuen Standort entfallende unmittelbare Nähe zur „Senfte“ mit ihrem Betreuungsangebot zentrales Thema. Eine Alternative sah auch die Möglichkeit vor, auf der Fläche der abgerissenen Scheune unter Einbeziehung des noch bestehenden Speichergebäudes eine Halle zu errichten und dort wettergeschützt eine große Halfpipe unterzubringen.</p> <p>Als Ergebnis des Workshops liegt eine Liste des erforderlichen Klärungsbedarfs vor. Die Alternativen werden dreidimensional visualisiert und einer erneuten gutachterlichen Prüfung des Lärmschutzes unterzogen. Die jeweiligen Kosten der Errichtung und Unterhaltung, auch in Abhängigkeit von den Materialien (z.B. Kunststoff anstelle Holz), werden soweit möglich ermittelt. Die Ergebnisse dieser Prüfungen werden die inhaltlichen Grundlagen eines zweiten Workshops sein.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
14.	Bürger 25	Zum B-Plan 10-44 haben wir Anregungen und	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
	28.02.2019	<p>Bedenken eingereicht, die sinngemäß hier ebenso gelten. Die Bürgerbeteiligung erstreckte sich auf die Gestaltung einer 300m² großen Park- und Spielfläche, die Planung als solche war fertig. Es ist zu bemängeln, dass die naturkundliche Erhebung bereits im Jahr 2010 stattfand und nicht noch einmal überprüft wurde. In dieser Zeit ist der Bewuchs um ein Vielfaches stärker geworden, die Bäume haben an Stammumfang zugenommen, Gebüsche sind dichter geworden, Gebäude sind z.T. verfallen und boten Gebäudebrütern mehr Möglichkeiten. So konnten wir zu den im Gutachten genannten Vogelarten noch 3 weitere beobachten, ein Paar Eichelhäher in der Balz und 2 Mittelspechte, außerdem einen Habicht. Leider sind inzwischen weite Teile des Baumbestandes gerodet und Gebäude abgerissen. Ob dies mit naturschützerischer Hilfe geschah, um z.B. Fledermaus Winterquartiere nicht zu zerstören, ist nicht bekannt. Es wurde aber in dem Gutachten von 2010 gefordert. An den neuen Wohngebäuden müssen Ersatzbrutplätze für die im Baugebiet verlorengegangenen Bruthöhlen geschaffen werden, dies sollte sofort geschehen, da die Vögel sonst nirgends brüten können und das Revier verlassen. Dazu bietet sich z.B. die schon bestehende Schule und die Sporthalle an. Auch dies wird in dem Gutachten gefordert. Wurden die Vogelkästen, die an den alten Gutsgebäuden aufgehängt worden sind überprüft? Gab es Ergebnisse? An Insekten konnten Erdhummeln, Kohlweißlinge,</p>	<p>Bezugnehmend auf die vorgetragene Stellungnahme hat der Gutachter Jens Scharon folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p><i>„Die Anmerkungen zu den Vogelarten enthalten keine Statusangaben, so dass angenommen wird, dass es sich um Zufallsbeobachtungen handelt. Der Eichelhäher ist in Berlin verbreitet und kann in den vorhandenen Gehölzbeständen brüten. Habichte jagen überall im Stadtgebiet. Eine neue Qualität wäre ausschließlich der Nachweis eines Brutplatzes. Mittelspechte haben in den letzten 20 Jahren in Berlin deutlich zugenommen, so dass sie sporadisch auch in untypischen Lebensräumen auftreten. Die Art ist eng an alte Eichenwälder gebunden. Seltener werden andere Waldbestände, wie Erlenwälder, besiedelt. Das Gut Hellersdorf entspricht nicht den Lebensraumansprüchen der Art. Möglicherweise besteht eine Verwechslung mit einem anderen Specht (Große Buntspecht oder Kleinspecht). Girlitz und Bluthänfling zeigen in Berlin abnehmende Brutbestände, so dass für diese Arten bei einem Revierverlust eine Kompensation gefordert wird. Vom Schutzstatus her sind sie wie die meisten Arten europarechtlich besonders geschützte Arten. Am Beerenpfehlgraben haben keine Renaturierungsmaßnahmen stattgefunden, so dass der eingefasste Graben Amphibien keine Fortpflanzungs- und kaum Ansiedlungsbedingungen ermöglicht.“</i></p> <p>Ein weiterer Abwägungsbedarf wird daher nicht gesehen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>rote Mauerbienen, Florfliegen, Hummelschwärmer, Feuerwanzen und Lederwanzen bei einem kurzen Rundgang im Frühjahr 2018 gesehen werden.</p> <p>In der Darstellung des Gesamtprojekts wird das Gebiet als unterversorgt mit Park-, Grün-, und Sportflächen beschrieben. Unter diesem Aspekt muss abgewogen werden, ob 21 neue Kleingartenparzellen einen höheren Freizeit und Erholungswert haben als eine größere, der Öffentlichkeit zugängliche Parkfläche. Die neugeplante KGA liegt direkt an dem alten Gutsgarten. In diesen soll der vorhandene Gemeinschaftsgarten umziehen, so dass sich Möglichkeiten für Garteninteressierte ergeben. Dann ließe sich die Fläche zur Vergrößerung des Gutsgartens nutzen und man könnte angrenzend an die jetzige KGA eine Empfehlung aus der naturkundlichen Erhebung realisieren, Zitat: "Zumindest in Teilbereichen sollte ein deckungsreicher und mehrschichtiger Gehölzbestand aus einheimischen Arten erhalten bzw. gefördert werden." (für Boden- und Buschbrüter). Davor kann ein Streifen Krautflur und Kiessandfläche angelegt werden, die jetzt überall auf dem Gelände vorhanden waren. Das dient der Insektenpopulation. Es wurde auf eine Erfassung der Lurche und Kriechtiere verzichtet, obwohl durch die Nachbarschaft zum Beerenpfuhlgraben sich nicht ausschließen lässt, dass dort Tiere dieser Gruppe leben.</p>	
		Nach Information der GESOBAU wurde ein	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Baumkataster erstellt. Dieses haben wir bei den Unterlagen nicht gefunden. Da eine große Menge Bäume und Sträucher gerodet wurde und damit ihre klimawirksame Verdunstung fehlt, ist es wünschenswert, abschließend Bilanz zu ziehen damit genügend Gehölze nachgepflanzt werden.</p>	<p>Klarstellung: Es handelt sich um eine Zustandseinschätzung von 5 Altbäumen und nicht um ein Baumkataster für das gesamte Plangebiet.</p> <p>Untersucht wurde während der Geländebegehung am 14.11.2017 der Altbaumbestand, dabei wurden die Parameter Art, Stammumfang, Kronendurchmesser, Höhe und Zustand nach Augenschein erfasst. Bei den 5 untersuchten Bäumen handelt es sich um eine Baumreihe aus alten Sommer-Linden (<i>Tilia platyphyllos</i>), die in einem relativ guten Zustand sind und nur geringe Schäden aufweisen. Den Bäumen kommt eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung zu. Es ist empfehlenswert, die markante Baumreihe zu erhalten und in die städtebauliche Planung zu integrieren. Der Erhalt von einzelnen Bäumen der Baumreihe ist nicht empfehlenswert, da die Kronen ineinandergreifen und insofern eine Einheit bilden. Durch die Herausnahme einzelner Bäume könnte auch die Stand- und Verkehrssicherheit eingeschränkt werden.</p> <p>Diese Zustandseinschätzung von 5 Altbäumen war Teil der Auslegungsunterlagen und konnte im Zeitraum des Beteiligungsverfahrens im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf während der Offenlage eingesehen werden.</p> <p>Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		Ebenso klimawirksam ist der Umgang mit dem	Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wurde sowohl

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Regenwasser. Dazu werden im ganzen Gebiet Mulden und Rigolen sowie Rückstauräume geplant. Angesichts der dafür vorgesehenen Kosten bitten wir zu prüfen, ob nicht auch Zisternen geeignet sind, überschüssige Niederschläge zeitweise aufzunehmen. Das Wasser kann dann in Trockenzeiten zur Pflanzenbewässerung genutzt werden und der Abkühlung dienen. Auch ein Dorfteich als den Gutshof mit prägendes Feuchtbiopt ist vorstellbar, es würde die Artenvielfalt erheblich vergrößern Auf die sonst übliche Trennung der Entwässerung von Straßen- und sonstigen Flächen kann wahrscheinlich verzichtet werden, da es kaum Autoverkehr auf den Anliegerstraßen geben wird.</p>	<p>für die öffentlichen als auch für die privaten Flächen geprüft und kann, belegt durch gutachterlichen Aussagen, wie bereits in der Begründung zur Auslegung dargelegt, umgesetzt werden. Eine Ausnahme bildet unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange der Stadtplatz. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen auf Grund der Vielzahl technischer Möglichkeiten der Umsetzung nicht getroffen werden. Zur Entwässerung der öffentlichen Straße hat es mehrere Abstimmungsgespräche mit dem BWB und der Wasserbehörde gegeben, wonach die Flächen, die neu hergestellt werden, Mulden-Rigolen-Systeme zur Reinigung, Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers erhalten. Die Systeme sind unter Berücksichtigung des zulässigen Gebietsabflusses mit einem gedrosselten Anschluss an die vorhandene Kanalisation vorzusehen, da eine 100%ige Versickerung nicht möglich ist. Im Bereich der Planstraße C und des Stadtplatzes wird auf das Mulden-Rigolen-System zugunsten der Aktivierung von Rückhalt im Kanalnetz, verzichtet.</p> <p>Grundsätzlich ist die gewählte Lösung der Regenwasserbehandlung mittels Mulden-Rigolen-Systemen und gedrosselter Einleitung in die Regenwasserkanalisation sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Flächen anwendbar und geeignet.</p> <p>Für die privaten Flächen wurde die Anordnung von Mulden mit darunterliegender Rigole und gedrosselter Ableitung empfohlen. Die Verortung und Gestaltung sowie die Aufteilung in einzelne Mulden und deren Zuordnung zu den</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>befestigten Flächen bleibt den weiteren Planungen vorbehalten. Separate, zusätzliche Zisternen zur Speicherung der überschüssigen Niederschläge sind nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Das neue Parkhaus sollte begrünt werden und sollte auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der geplanten Quartiersgarage sind bei Realisierung Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen.</p> <p>Die im Bebauungsplan 10-45 ausgewiesenen großen Baufenster lassen Spielraum für die Anwendung klimawirksamer Maßnahmen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung. Auf eine ausdrückliche Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung wird jedoch verzichtet. In Abstimmung mit den BWB sind entsprechend genügend Freiflächen vorhanden (geplant), womit kein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung besteht.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Die Dachflächen der neuen Gebäude sollten mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Kann die GESOBAU dies nicht leisten, sollten die technischen Anlagen auf den Dächern so angeordnet werden, dass eine Installation von PV-Anlagen auch nachträglich möglich ist.</p>	<p>Die Anbringung technischer Anlagen wie bspw. Photovoltaikanlagen sind generell im Bebauungsplan 10-45 zulässig. Der Errichtung von Photovoltaikanlagen stehen somit die Festsetzungen des B-Plans nicht entgegen. Auf eine ausdrückliche Festsetzung wird jedoch verzichtet. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Bei der Informationsveranstaltung der GESOBAU</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>zu dem Baugebiet wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass die Skateranlage Libertypark verlegt wird. Das derzeitige Gelände bleibt öffentliche Parkfläche. Darunter fließt verrohrt der Beerenpfuhlgraben. Aus Naturschutzsicht ist es wünschenswert den Graben soweit möglich zu öffnen und naturnah zu gestalten. Dies würde das Gebiet ökologisch aufwerten und einen Baustein in der vom LAPRO geforderten Verbindung von Hönower Weiherkette und Wuhletal darstellen.</p>	<p>Entlang des Beerenpfuhlgrabens soll langfristig die Sicherung einer Durchwegung erfolgen. Mit der Ausweisung einer Grünfläche entlang des Beerenpfuhlgrabens wird zum einen dem Ziel der Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie dem Ziel des Grünzuges entsprochen. Mit der Festsetzung der öffentlichen Parkanlage kann eine Gründurchwegung in Ost-West-Richtung auch als Fußweg gesichert werden. Die öffentliche Parkanlage dient auch zur Anbindung des Fußweges von der Alten Hellersdorfer Straße zum östlich gelegenen Libertypark und damit einer PKW-freien Durchquerung des Gebietes. Des Weiteren soll die derzeit noch im Libertypark befindliche Skateanlage auf diese öffentliche Grünfläche verlegt werden.</p> <p>Im Zusammenspiel mit dem südlich angrenzenden, im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 10-21, der die Festsetzung von Uferschutzstreifen und öffentlicher Parkanlage entlang des Beerenpfuhlgrabens vorsieht, bleibt somit die Funktion des Grünzuges mit Anbindung an den Wuhletalgrünzug gewahrt.</p> <p>Zusätzlich sollen innerhalb des Planungsgebietes sowohl qualitativ hochwertige Grünverbindungen zum Landschaftsraum der Wuhle und in Richtung Eiche und Weiherkette als auch eine überquartierliche Verbindung zum Stadtteilzentrum Hellersdorf und zum Gutsbereich gesichert werden.</p> <p>Des Weiteren gewährleistet die Planung durch entsprechende Festsetzungen, dass entlang des</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>Beerenpfuhlgrabens keine bauliche Nutzungen diesen beeinträchtigen und ausreichende Freiflächen entlang des Grabens den Erhalt des prägenden Landschaftselementes ermöglichen.</p> <p>Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
15.	<p>Bürger 26</p> <p>28.02.2019</p>	<p>Betreff: Senfte 10 & Libertypark</p> <p>Neue Infrastruktur (9+10) an die Einrichtung und Libertypark (6+7) bauen und Wohnfläche an den geplanten Standort der 9+10 setzen!</p> <p>Kids & Co. muss so bleiben wie die 20 Jahre bisher!</p>	<p>Der Erhalt der Skateanlage wurde eingehend geprüft. Die Konflikte zwischen Wohnen und Skateanlage können, wie in der Begründung dargelegt, nicht ausgeräumt werden. Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs soll eine Verlagerung der Skateanlage in Abstimmung mit allen Beteiligten erfolgen.</p> <p>Im Rahmen des umfassenden Beteiligungsverfahrens der Bewohnerschaft der Umgebung zu den Zielen der Neugestaltung für den Bereich Gut Hellersdorf im April 2018 wurde eine intensive Beteiligung der Nutzerinnen und Nutzer zur vorgesehenen Verlagerung der Skateanlage im Libertypark vereinbart.</p> <p>Erklärtes Ziel des Bezirksamtes ist, einen Förderantrag - einschließlich Konzept und Kostenschätzung - zu stellen, um die Realisierung des Vorhabens bis zur Aufgabe der vorhandenen Skateanlage Ende 2022 möglich werden zu lassen.</p> <p>Mitte November 2018 fand ein Workshop zur Entwicklung eines Konzepts für einen neuen Standort der Skateanlage statt. Teilgenommen haben Vertreterinnen und Vertreter der zuständigen Ämter des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf, der GESOBAU AG, des Vereins Kids & Co sowie Experten</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>des Mellowparks Wuhlheide. Auch 15 Nutzerinnen und Nutzer der vorhandenen Skateanlage sind der Einladung zur aktiven Mitwirkung gefolgt. Grundlage der Arbeit im Workshop waren drei alternative Konzepte. Wesentliche Belange der angeregten, ergebnisorientierten Diskussionen betrafen die Ausstattung mit möglichst vielfältigen Elementen für die unterschiedlichen Nutzergruppen (Skater/innen, Inline, Scooter/innen oder Biker/innen) und das Oberflächenmaterial. Ebenso war die am neuen Standort entfallende unmittelbare Nähe zur „Senfte“ mit ihrem Betreuungsangebot zentrales Thema. Eine Alternative sah auch die Möglichkeit vor, auf der Fläche der abgerissenen Scheune unter Einbeziehung des noch bestehenden Speichergebäudes eine Halle zu errichten und dort wettergeschützt eine große Halfpipe unterzubringen.</p> <p>Als Ergebnis des Workshops liegt eine Liste des erforderlichen Klärungsbedarfs vor. Die Alternativen werden dreidimensional visualisiert und einer erneuten gutachterlichen Prüfung des Lärmschutzes unterzogen. Die jeweiligen Kosten der Errichtung und Unterhaltung, auch in Abhängigkeit von den Materialien (z.B. Kunststoff anstelle Holz), werden soweit möglich ermittelt. Die Ergebnisse dieser Prüfungen waren die inhaltliche Grundlage eines zweiten Workshops, der am 13 April 2019 stattfand.</p>
16.	Bürger 27 11.03.2019	Beteiligung am SkatePark umbauen und versetzen. Beteiligung bei der Planung.	Dieser Forderung wird das Bezirksamt durch das laufende Partizipationsverfahren gerecht.
17.	Bürger 28	Mitwirkung bei der Neugestaltung des	Diese Forderung wird an das zuständige Fachamt weiter-

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
	11.03.2019	Libertyparks.	geleitet.
18.	Bürger 29 11.03.2019	Mitwirkung bei der Neugestaltung des Libertyparks.	Diese Forderung wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet.
19.	Bürger 30 11.03.2019	Betreff: Senfte 10 und Libertypark Austausch Neubau Wohnungen und Kita / Sporthalle. Senfte 10 und Libertypark muss so erhalten bleiben → Kids haben mit angepackt und sich was geschaffen! Kids & Co. tut so viel für Kinder und Jugendliche!	Der Bezirk hat der Planung ein städtebauliches Konzept zu Grunde gelegt. Zum einen sollen am Havelländer Ring die Infrastruktureinrichtungen im Sinne des Erreichens von Synergieeffekten gebündelt eingeordnet werden. Zum anderen kann eine bessere Anpassung an die historischen Strukturen des "Alten Gutes Hellersdorf" mit dem Wohnungsbau erreicht werden. Im Weiteren wird auf die Stellungnahme 15 verwiesen.
20.	Bürger 31 11.03.2019	Betreff: Libertypark - Soziale Einrichtungen an den Skatepark anschließen - Skatepark nicht tiefer legen	Siehe Stellungnahme 19; im Übrigen werden die Beteiligten im Rahmen eines intensiven Partizipationsverfahrens in die Planung einbezogen.
21.	Bürger 32 11.03.2019	Betreff: Libertypark Ich würde gerne bei der Umgestaltung der Skateparkfläche mitwirken.	Diese Forderung wird an das zuständige Fachamt weitergeleitet.
22.	Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V.	Zum B Plan 10-44 haben wir Anregungen und Bedenken eingereicht, die sinngemäß hier ebenso gelten. Die Bürgerbeteiligung erstreckte sich auf die Gestaltung einer 300m ² großen Park-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
	Schreiben vom 20.03.2019	und Spielfläche, die Planung als solche war fertig.	
		<p>Die faunistischen Untersuchungen aus dem Jahre 2010 sind jedoch völlig veraltet, umfangreiche aktuelle Untersuchungen müssen unbedingt durchgeführt werden.</p> <p>Aufgrund der artenreichen Kleingärten und des Beerenpfehlgrabens ist mit zahlreichen geschützten Arten zu rechnen. Seit 2010 ist der Bewuchs um ein Vielfaches stärker geworden, die Bäume haben an Stammumfang zugenommen, Gebüsche sind dichter geworden, Gebäude sind z.T. verfallen und bieten Gebäudebrütern viel mehr Möglichkeiten. So konnten wir zu den im Gutachten genannten Vogelarten noch drei weitere beobachten, ein Paar Eichelhäher in der Balz und zwei Mittelspechte, außerdem einen Habicht. Für die bereits 2010 kartierten Girlitz und Bluthänfling bedarf es Ausnahmegenehmigungen bei Vernichtung von Nistplätzen. Leider sind inzwischen weite Teile des Baumbestandes gerodet und Gebäude abgerissen worden. Ob diese Maßnahmen naturschutzfachlich begleitet wurden, um z.B. Fledermausquartiere nicht zu zerstören, ist nicht bekannt. Dies wurde aber in dem Gutachten von 2010 gefordert. An den neuen Wohngebäuden müssen Ersatzbrutplätze für die im Baugebiet verlorengegangenen Bruthöhlen geschaffen werden. Dies sollte sofort geschehen, da die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezugnehmend auf die vorgetragene Stellungnahme hat der Gutachter Jens Scharon folgende Stellungnahme vom 17.04.2019 abgegeben:</p> <p><i>„Die Anmerkungen zu den Vogelarten enthalten keine Statusangaben, so dass angenommen wird, dass es sich um Zufallsbeobachtungen handelt. Der Eichelhäher ist in Berlin verbreitet und kann in den vorhandenen Gehölzbeständen brüten. Habichte jagen überall im Stadtgebiet. Eine neue Qualität wäre ausschließlich der Nachweis eines Brutplatzes. Mittelspechte haben in den letzten 20 Jahren in Berlin deutlich zugenommen, so dass sie sporadisch auch in untypischen Lebensräumen auftreten. Die Art ist eng an alte Eichenwälder gebunden. Seltener werden andere Waldbestände, wie Erlenwälder, besiedelt. Das Gut Hellersdorf entspricht nicht den Lebensraumansprüchen der Art. Möglicherweise besteht eine Verwechslung mit einem anderen Specht (Große Buntspecht oder Kleinspecht). Girlitz und Bluthänfling zeigen in Berlin abnehmende Brutbestände, so dass für diese Arten bei einem Revierverlust eine Kompensation gefordert wird. Vom Schutzstatus her sind sie wie die meisten Arten europarechtlich besonders geschützte Arten. Wenn am Beerenpfehlgraben keine Renaturierungsmaßnahmen stattgefunden haben, dann bietet der eingefasste Graben Amphibien keine Fortpflanzungs- und kaum Ansiedlungsbedingungen.“</i></p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Vögel sonst nirgends brüten können und das Revier verlassen. Dazu bietet sich z.B. die schon bestehende Schule und die Sporthalle an. Auch dies wird in dem Gutachten von 2010 gefordert. Wurden die Vogelkästen, die an den alten Gutsgebäuden aufgehängt worden sind überprüft? Gab es Ergebnisse?</p> <p>An Insekten konnten Erdhummeln, Kohlweißlinge, rote Mauerbienen, Florfliegen, Hummelschwärmer, Feuerwanzen und Lederwanzen bei einem kurzen Rundgang im Frühjahr 2018 gesehen werden.</p> <p>In der Darstellung des Gesamtprojekts wird das Gebiet als unterversorgt mit Park-, Grün-, und Sportflächen beschrieben. Unter diesem Aspekt muss abgewogen werden, ob 21 neue Kleingartenparzellen einen höheren Freizeit und Erholungswert haben als eine größere, der Öffentlichkeit zugängliche Parkfläche. Die neugeplante KGA liegt direkt an dem alten Gutsgarten. In diesen soll der vorhandene Gemeinschaftsgarten umziehen, so dass sich Möglichkeiten für Garteninteressierte ergeben. Dann ließe sich die Fläche zur Vergrößerung des Gutsgartens nutzen und man könnte angrenzend an die jetzige KGA eine Empfehlung aus der naturkundlichen Erhebung realisieren. Zitat:“ Zumindest in Teilbereichen sollte ein deckungsreicher und mehrschichtiger Gehölzbestand aus einheimischen Arten erhalten</p>	<p>Renaturierungsmaßnahmen haben am Beerenpfuhlgraben nicht stattgefunden.</p> <p>Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zu den Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen diesbezüglich zu treffen. Die Maßnahmen zur Minderung von baubedingten Individuenverlusten sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen, welche bereits von der GESOBAU vor/bei Abrissmaßnahmen beachtet wurden. In der Begründung (S. 44) wurde bereits auf den Zeitraum von Baumaßnahmen und Abrissarbeiten sowie die vorab notwendigen Untersuchungen hingewiesen. Es erfolgt zusätzlich die Ergänzung der Begründung (Umweltbericht) um die in der faunistischen Untersuchung aufgeführten Maßnahmen. Zudem werden eine nähere Beschreibung des derzeitigen Gebietszustandes sowie der vorgenommen Veränderungen durch bereits durchgeführte Baumaßnahmen und Abrissarbeiten.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung des ermittelten Fehlbedarfes an öffentlichen Grünflächen soll die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in den Blockinnenbereichen nicht erfolgen. Zusätzliche wohnungsnahen Grünflächen ließen sich innerhalb des Plangebiets im statistisch angestrebten Umfang nur bei einer erheblichen Einschränkung der Bauungsmöglichkeiten realisieren oder durch eine Umnutzung der bestehenden Kleingartenanlagen erzielen. Dem Ziel der Sicherung der bestehenden Dauerkleingärten wurde in diesem Zusammenhang jedoch eine höhere Priorität eingeräumt. Des Weiteren stehen die Durchwegungen der Kleingartenanlagen auch der Öffentlichkeit offen. Dem Belang der wohnungsnahen</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>bzw. gefördert werden.“(für Boden- und Buschbrüter). Davor kann ein Streifen Krautflur und Kiessandfläche angelegt werden, die bis jetzt überall auf dem Gelände vorhanden waren. Das dient der Insektenpopulation.</p> <p>Es wurde auf eine Erfassung der Lurche und Kriechtiere verzichtet, obwohl durch die Nachbarschaft zum Beerenpfehlgraben sich nicht ausschließen lässt, dass dort Tiere dieser Gruppe leben. Des Weiteren fällt auf, dass das Gewerbegebiet südlich der zukünftigen Kindertagesstätte nicht untersucht wurde, vermutlich hatte der Gutachter keinen Zutritt zum Gelände, dies muss nachgeholt werden.</p>	<p>Grünflächen wird gegenüber den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung und der Sicherung der Dauerkleingärten zurückgestellt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden so wenig Flächen wie möglich für die Erschließung der zu errichtenden Gebäude und für die Ausstattung des Wohnumfeldes in Anspruch genommen. Zudem werden die bestehenden Fehlbedarfe durch die Vernetzung bestehender und zukünftiger Freiflächen weitestgehend ausgeglichen werden.</p> <p>Im Hinblick auf den Erhalt bzw. die Förderung eines deckungsreichen und mehrschichtigen Gehölzbestandes wird keine städtebauliche Anforderlichkeit erkannt.</p> <p>Ein weiterer Abwägungsbedarf wird daher nicht gesehen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Nach Information der GESOBAU wurde ein Baumkataster erstellt. Dieses haben wir bei den Unterlagen nicht gefunden. Da eine große Menge Bäume und Sträucher gerodet wurde und damit ihre klimawirksame Verdunstung fehlt, ist es wünschenswert, abschließend Bilanz zu ziehen, damit genügend Gehölze nachgepflanzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Klarstellung: Es handelt sich um eine Zustandseinschätzung von 5 Altbäumen und nicht um ein Baumkataster für das gesamte Plangebiet.</p> <p>Untersucht wurde während der Geländebegehung am 14.11.2017 der Altbaumbestand, dabei wurden die Parameter Art, Stammumfang, Kronendurchmesser, Höhe und Zustand nach Augenschein erfasst. Bei den 5 untersuchten Bäumen handelt es sich um eine Baumreihe aus alten Sommer-Linden (<i>Tilia platyphyllos</i>), die in einem relativ guten Zustand sind und nur geringe Schäden aufweisen. Den Bäumen kommt eine hohe</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>naturschutzfachliche Bedeutung zu. Es ist empfehlenswert, die markante Baumreihe zu erhalten und in die städtebauliche Planung zu integrieren. Der Erhalt von einzelnen Bäumen der Baumreihe ist nicht empfehlenswert, da die Kronen ineinandergreifen und insofern eine Einheit bilden. Durch die Herausnahme einzelner Bäume könnte auch die Stand- und Verkehrssicherheit eingeschränkt werden.</p> <p>Diese Zustandseinschätzung von 5 Altbäumen war Teil der Auslegungsunterlagen und konnte im Zeitraum des Beteiligungsverfahrens im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.</p> <p>Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Ebenso klimawirksam ist der Umgang mit dem Regenwasser. Dazu werden im ganzen Gebiet Mulden und Rigolen sowie Rückstauräume geplant. Angesichts der dafür vorgesehenen Kosten bitten wir zu prüfen, ob nicht auch Zisternen geeignet sind, überschüssige Niederschläge zeitweise aufzunehmen. Das Wasser kann dann in Trockenzeiten zur Pflanzenbewässerung genutzt werden und der Abkühlung dienen. Auch ein Dorfteich als ein den Gutshof mit prägendes Feuchtbiotop ist vorstellbar, es würde die Artenvielfalt erheblich vergrößern. Auf die sonst übliche Trennung der Entwässerung von Straßen- und sonstigen</p>	<p>Aus dem Regenwasserkonzept vom Ingenieurbüro Obermeyer vom 31.01.2019 leiten sich folgende Ergebnisse ab:</p> <p>Zur Entwässerung der öffentlichen Straße hat es mehrere Abstimmungsgespräche mit dem BWB und der Wasserbehörde gegeben, wonach die Flächen, die neu hergestellt werden, Mulden-Rigolen-Systeme zur Reinigung, Speicherung und Versickerung des anfallenden Regenwassers erhalten. Die Systeme sind unter Berücksichtigung des zulässigen Gebietsabflusses mit einem gedrosselten Anschluss an die vorhandene Kanalisation vorzusehen, da eine 100%ige Versickerung nicht möglich ist. Im Bereich der Planstraße C und des</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Flächen kann wahrscheinlich verzichtet werden, da es kaum Autoverkehr auf den Anliegerstraßen geben wird.</p>	<p>Stadtplatzes wird auf das Mulden-Rigolen-System zugunsten eines Stauraumkanales (Zisterne) verzichtet.</p> <p>Grundsätzlich ist die gewählte Lösung der Regenwasserbehandlung mittels Mulden-Rigolen-Systemen und gedrosselter Einleitung in die Regenwasserkanalisation sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Flächen anwendbar und geeignet.</p> <p>Für die privaten Flächen wurde die Anordnung von Mulden mit darunterliegender Rigole und gedrosselter Ableitung empfohlen. Die Verortung und Gestaltung sowie die Aufteilung in einzelne Mulden und deren Zuordnung zu den befestigten Flächen bleibt den weiteren Planungen vorbehalten.</p> <p>Separate, zusätzliche Zisternen zur Speicherung der überschüssigen Niederschläge sind nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Das neue Parkhaus sollte begrünt werden und sollte auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der geplanten Quartiersgarage sind bei Realisierung Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen.</p> <p>Die im Bebauungsplan 10-45 ausgewiesenen großen Baufenster lassen Spielraum für die Anwendung klimawirksamer Maßnahmen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung. Auf eine ausdrückliche Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung wird jedoch verzichtet. In Abstimmung mit den BWB sind entsprechend genügend Freiflächen vorhanden (geplant), womit kein städtebauliches</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>Erfordernis für die Festsetzung besteht.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Die Dachflächen der neuen Gebäude sollten mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Kann die GESOBAU dies nicht leisten, sollten die technischen Anlagen auf den Dächern so angeordnet werden, dass eine Installation von PV-Anlagen auch nachträglich möglich ist.</p>	<p>Die Anbringung technischer Anlagen wie bspw. Photovoltaikanlagen sind generell im Bebauungsplan 10-45 zulässig. Auf eine ausdrückliche Festsetzung wird jedoch verzichtet. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis.</p> <p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Bei der Informationsveranstaltung der GESOBAU zu dem Baugebiet wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass die Skateranlage Libertypark verlegt wird. Das derzeitige Gelände bleibt öffentliche Parkfläche. Darunter fließt verrohrt der Beerenpfuhlgraben. Aus Naturschutzsicht ist es wünschenswert den Graben soweit möglich zu öffnen und naturnah zu gestalten. Dies würde das Gebiet ökologisch aufwerten und einen Baustein in der vom LAPRO geforderten Verbindung von Hönower Weiherkette und Wuhletal darstellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entlang des Beerenpfuhlgrabens soll langfristig die Sicherung einer Durchwegung erfolgen. Mit der Ausweisung einer Grünfläche entlang des Beerenpfuhlgrabens wird zum einen dem Ziel der Vernetzung von Grün- und Freiflächen sowie dem Ziel des Grünzuges entsprochen. Mit der Festsetzung der öffentlichen Parkanlage kann eine Gründurchwegung in Ost-West-Richtung auch als Fußweg gesichert werden. Die öffentliche Parkanlage dient auch zur Anbindung des Fußweges von der Alten Hellersdorfer Straße zum östlich gelegenen Libertypark und damit einer PKW-freien Durchquerung des Gebietes. Des Weiteren soll die derzeit noch im Libertypark befindliche Skateanlage auf diese öffentliche Grünfläche verlegt werden.</p> <p>Im Zusammenspiel mit dem südlich angrenzenden, im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 10-21, der die Festsetzung von Uferschutzstreifen und öffentlicher Parkanlage entlang des Beerenpfuhlgrabens vorsieht, bleibt</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			<p>somit die Funktion des Grünzuges mit Anbindung an den Wuhletalgrünzug gewahrt.</p> <p>Zusätzlich sollen innerhalb des Planungsgebietes sowohl qualitativ hochwertige Grünverbindungen zum Landschaftsraum der Wuhle und in Richtung Eiche und Weiherkette als auch eine überquartierliche Verbindung zum Stadtteilzentrum Hellersdorf und zum Gutsbereich gesichert werden.</p> <p>Des Weiteren gewährleistet die Planung durch entsprechende Festsetzungen, dass entlang des Beerenpfehlgrabens keine bauliche Nutzungen diesen beeinträchtigen und ausreichende Freiflächen entlang des Grabens den Erhalt des prägenden Landschaftselementes ermöglichen.</p> <p>Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Unter 2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich“ des Umweltberichtes wird die „Festsetzung niedriger Gebäudehöhen“ gelistet. Geringe Gebäudehöhen sind jedoch kontraproduktiv, bei gleichem Flächenverbrauch wird somit weniger Nutzfläche gewonnen. In den Bereichen WA1, WA2 und WA6 soll nur zweigeschossig, teilweise sogar nur eingeschossig gebaut werden. Ein sparsamer Umgang mit der Fläche im besiedelten Bereich und der Erhalt unbebauter, nicht zersiedelter und</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da es sich den Bereichen WA1, WA2 und WA6 teilweise um Bestandsgebäude handelt, die unter Denkmalschutz stehen, wurden die Gebäudehöhen entsprechend der Bestandsgebäude festgesetzt. Für Neubauten oder Anbauten gilt eine Orientierung an den Höhen der angrenzenden Bestandsgebäude.</p> <p>In den Bereichen WA1, WA2 und WA6 kann somit auf Grund des Denkmalschutzes nicht in vollem Umfang dem</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>unzerschnittener Freiräume im Außenbereich sind notwendig, um die Böden mit ihren Funktionen für Wasserhaushalt, Klimaschutz und -anpassung, Biotop- und Artenschutz und Landschaftsschutz zu erhalten. Sowohl das „Integrierte Umweltprogramm 2030“ des BMUB sowie der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung, als auch die Europäische Kommission mit ihrem „Fahrplan für ein ressourceneffizientes Europa“ streben die Reduzierung des Flächenverbrauchs an. Für die stark wachsende Großstadt Berlin mit ihrem enormen Flächenbedarf, bietet es sich an auf flächensparende Bauformen zurückzugreifen. Denkbar sind familiengerechte Mehrfamilienhäuser und die Anlage von Tiefgaragen statt oberirdischen Stellplätzen.</p>	<p>sparsamen Umgang mit der Fläche entsprochen werden.</p> <p>Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Des Weiteren empfehlen wir moderne Standards wie Dach- und Fassadenbegrünung festzusetzen. Diese führen u.a. zu einer Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität.</p> <p>Bei der Gestaltung von Grünflächen sowie Straßenbegleitgrün sollte die Anpflanzung großkörniger Bäume im Vordergrund stehen, da kleinkörnige Bäume (sog. Hochstämme) nur etwa ein Drittel der Leistungen an Sauerstoffproduktion, CO₂- und Feinstaubfilterung, Luftkühlung und Regenbindung erreichen. Für Neupflanzungen bei der Anlage der Grünanlagen empfehlen wir die Erstellung von verbindlichen Pflanzlisten mit</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Bebauungsplan 10-45 ausgewiesenen großen Baufenster lassen Spielraum für die Anwendung klimawirksamer Maßnahmen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung. Auf eine ausdrückliche Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung wird jedoch verzichtet. In Abstimmung mit den BWB sind entsprechend genügend Freiflächen vorhanden (geplant), womit kein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung besteht.</p> <p>Die Möglichkeiten für die Realisierung zusammenhängender begrünter Blockinnenbereiche und eine straßenbegleitende Baumbepflanzung ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben. Auf</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		standortheimischen Arten zertifiziert gebietseigner Herkunft.	<p>eine empfohlene Pflanzliste wird im Bebauungsplan verzichtet, da keine stadtbild- oder landschaftsbildprägende Bäume im Gebiet vorhanden sind.</p> <p>Zusätzlich sollen innerhalb des Planungsgebietes sowohl qualitativ hochwertige Grünverbindungen zum Landschaftsraum der Wuhle und in Richtung Eiche und Weiherkette als auch eine überquartierliche Verbindung zum Stadtteilzentrum Hellersdorf und zum Gutsbereich gesichert werden.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Der Verzicht auf großflächig verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, sollte textlich festgesetzt werden, um Vogelschlag zu vermeiden.</p> <p>Wir empfehlen daher die Broschüre: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, der Schweizerischen Vogelwarte Sempach von 2012.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Festsetzung auf Verzicht großflächiger verglaste und/oder spiegelnder Außenfassaden ist planungsrechtlich nicht möglich.</p> <p>Es kann jedoch eine entsprechende Empfehlung in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>In Zeiten des Artenrückgangs, besonders bei Insekten, aber auch zum Schutz der menschlichen Gesundheit sowie im Sinne der Stromersparnis sollte bei der Beleuchtung des Quartiers darauf geachtet werden, Lichtverschmutzung zu minimieren. Bspw. könnte die Beleuchtungsstärke an die zeitliche Nutzung mittels Dimmungstechnologie angepasst werden. Licht sollte möglichst nur auf die zu beleuchtende Fläche scheinen (Lampenausrichtung,</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Ausführungsebene beachtet.</p> <p>Es ist kein weiterer Abwägungsbedarf erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		Abschirmung, etc.). Mehr zu umweltgerechter Beleuchtung findet sich auf der Webseite des Sternenpark Schwäbische Alb und des Forschungsverbunds „Verlust der Nacht“.	
		Die vom Bezirksamt vorgelegte Begründung zum B-Plan 10-45 führt Landschaft und Landschaftsbild als Schutzgut (S.32, S.37) auf, kündigt Ausgleichsmaßnahmen für Pflanzen, Klima und Luft (S.46/47) an und enthält Festsetzungen für Grünflächen und Baumpflanzungen (S.82ff) in diesem Areal. Obwohl der „Umwelatlas Berlin“ dem Areal um das Alte Stadtgut Hellersdorf »eine gewisse Bedeutung für den lokalen Klimaschutz « einräumt, prognostiziert der B-Plan: »Mit der Umsetzung der Planung geht auf Teilflächen der Verlust landschaftsbildprägender Bäume einher.« (S.37) und »Aufgrund der nahezu vollständigen Umgestaltung des Plangebietes, die mit der Umsetzung der Planung verbunden ist, sind nur bedingt Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die flächigen Biotope und den Baumbestand möglich.« (S. 46). Dieses verschrobene Deutsch heißt im Klartext: »In flächige Biotope und (besonders) den Baumbestand wird kräftig eingegriffen. « Diese ersatzlosen Eingriffe sind im Interesse der Erhaltung der natürlichen Lebenselemente einer Bevölkerung von mehreren zehntausend Menschen nicht hinnehmbar. Die Behauptung: »Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen zur Gliederung der Stellplätze wird ein Beitrag zur	<p>Unstrittig ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mit der Umsetzung der Planung geht auf Teilflächen der Verlust landschaftsbildprägender Bäume einher • sind nur bedingt Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die flächigen Biotope und den Baumbestand möglich. <p>Dennoch hat das Land Berlin für die Bebauung dieser brachliegenden Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft entschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, • unter weitest gehender Nutzung vorhandener Infrastruktur und • um einen Beitrag zur Vermeidung weiterer Zersiedlung des Landschaftsraumes zu leisten. <p>Gegenüber dem geltenden Planungsrecht besteht nur eine geringe Differenz, so dass der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend den gesetzlichen Regelungen nur gering ist. Dieser kann auch nach nochmaliger Prüfung mit den getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden.</p> <p>Diese Feststellung hat auch Bestand unter Berücksichtigung des bestehenden Defizites bei der Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen. Dieses Defizit soll durch die Vernetzung unterschiedlicher Grün- und Freiflächen ausgeglichen werden. Festsetzungen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung sind nicht erforderlich. Das vorliegende Gutachten zeigt, dass es grundsätzlich möglich ist. Im Sinne der planerischen</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Qualitätssicherung des Landschaftsbildes geleistet« und »In den zukünftigen Wohngebieten WA3 und WA4 soll je vier Stellplätze ein Baum gepflanzt werden« (S.38, 69, 85) ordnet das „Schutzgut Baum“ dem „Kulturgut Auto“ unter und nicht etwa dem atmenden Menschen zu. »Defizite der Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen« (S.82) - von einer Versorgung mit wohnnahen Grünkubaturen ganz abgesehen - werden gar nicht erst quantitativ dargestellt. Somit entfällt jede Möglichkeit, den behaupteten „Ausgleich“ jetzt und in der Zukunft nachprüfen zu können. Grundlegende meteorologische, botanische und humanphysiologische Zusammenhänge werden in dem vorliegenden Bebauungsplan außer Acht gelassen. Der immanente physiologisch-botanisch-meteorologische Zusammenhang zwischen menschlichem Sauerstoffbedarf, Sauerstoffproduktion urbaner Gehölze und Regenwasserbedarf urbaner Gehölze darf in Festsetzungen für Grünflächen und Baumpflanzungen nicht übergangen werden. Die Behauptung »Insgesamt kann festgestellt werden, dass eine große Anzahl von Bäumen im Plangebiet grundsätzlich gepflanzt werden kann.« (S.46) ist durch Zahlen zu präzisieren und als Gebot zu formulieren.</p>	<p>Zurückhaltung und der bestehenden unterschiedlichen technischen Möglichkeiten wurde hier auf Festsetzungen verzichtet. Für die Festsetzung eines Pflanzgebotes besteht entsprechend § 1 BauGB kein städtebauliches Erfordernis.</p>
23.	<p>ADFC-Stadtteilgruppe Wuhletal Schreiben vom</p>	<p>Schaffung von ausreichend Fahrradstellplätzen Für die Mieter der geplanten Wohnanlagen schlage ich einen Schlüssel von 1,8 Fahrradstellplätzen pro Haushalt vor, das entspricht etwa dem bundesweiten Durchschnitt</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden an den Entwicklungsträger weitergeleitet. Diese Forderung steht im Widerspruch zur Bauordnung Berlin. Diese fordert 2 Stellplätze pro Wohnung. Die</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
	25.03.2019	<p>an vorhandenen Fahrrädern pro Haushalt. Geschaffen werden sollten stufenlos gut erreichbare standardisierte Fahrradabstellanlagen (keine „Felgenkiller“). Sie sollten möglichst vor Regen geschützt und beleuchtet sein sowie sich zum Diebstahlschutz in abschließbaren Arealen befinden.</p> <p>In das geplante Auto-Parkhaus sollen abschließbare Fahrradstellplätze integriert werden. Ein städtebaulicher Vertrag zur Schaffung von Fahrradstellplätzen sollte dazu konkrete Vorgaben enthalten.</p> <p>An geplanten Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sollten Fahrradstellplätze großzügig eingeplant werden, wobei auch auf für Lastenräder geeignete Abstellplätze zu achten ist.</p> <p>Hiermit soll die Nutzung des Fahrrades als alltägliches Verkehrsmittel gefördert werden. Wenn es gelingt, dies attraktiv zu gestalten, kann es auch dazu beitragen, den Bedarf an Pkw-Stellplätzen (Versiegelung und Raumverbrauch) und eine Zunahme des Pkw-Verkehrs im Wohngebiet zu begrenzen.</p>	<p>Einordnung dieser Stellplätze ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Im B-Plan bedarf es keiner zusätzlichen Regelung.</p> <p>Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>
		<p>Maßnahmen zu Schaffung eines Radverkehrsnetzes von Gut Hellersdorf innerhalb des Bezirks und mit bezirksübergreifenden Radrouten</p>	<p>In der ausgewählten Vorzugslösung wird die zur Nord-Süd-Achse gehörende Planstraße B (Verbindung Havelländer Ring – Stadtgut Hellersdorf im B-Plangebiet 10-45) weniger vom Kfz-Verkehr befahren. Diese Verbindung dient dem</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Um den Radverkehr vom Areal Gut Hellersdorf innerhalb des Bezirks und mit bezirksübergreifenden Radrouten (RR 8, TR 7 und zukünftige Radschnellroute 9/ Landsberger Allee) zu vernetzen, und eine gute Erreichbarkeit der Schulen (W.-A.-Mozart-Schule in der Cottbusser Str., Pustebume-Grundschule in der Kastanienallee, Sartre-Gymnasium in der Alten Hellersdorfer Str. und Ernst-Haeckel-Oberschule zwischen Luckenwalder und Kyritzer Straße) sowie der weiteren Infrastruktureinrichtungen per Fahrrad zu gewährleisten, halte ich folgende Maßnahmen im weiteren Umfeld für sinnvoll:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cottbusser Straße zur Fahrradstraße entwickeln (Schulweg, Verbindungsweg Helle Mitte einschl. ASH ↔ Gut Hellersdorf) 2. beidseits Radverkehrsanlagen schaffen in der Alten Hellersdorfer Straße zwischen Hellersdorfer Straße und Cottbusser Straße (Schulweg, Verbindung zu RR 8 und Wuhlewanderweg sowie Kienbergpark). 3. am Knotenpunkt Alte Hellersdorfer Str./Cottbusser Str./Gothaer Str. eine Verkehrslösung schaffen, die ein sicheres Erreichen der Cottbusser Straße aus der Gothaer Straße für Radfahrer ermöglicht. Dies ist derzeit nicht gelöst bei 	<p>Kfz-Verkehr wegen der Schließung des Verbindungsstücks zwischen den B-Plangebieten 10-44 und 10-45 lediglich der Andienung der angrenzenden Grundstücke. Daraus ergibt sich die Möglichkeit eines anderen Umgangs mit der Führung des Fuß- und Radverkehrs auf der Planstraße B. Eine Anwendung des Mischprinzips mit Führung des Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehrs auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche im Straßenraum ist denkbar. Nutznießer ist der Fuß- und Radverkehr, der konfliktfreier und mit einem geringeren Gefahrenpotenzial abgewickelt werden kann – ohne die Erschließungsqualität für den Kfz-Verkehr einzuschränken.</p> <p>Für die Innenerschließung des Plangebietes genügen auf den neu zu schaffenden Privatstraßen Straßenquerschnitte im Mischprinzip, die gemeinsame Verkehrsflächen für den Fahrverkehr (Kfz- und Radverkehr) sowie den Fußverkehr vorsehen. Für die neu zu schaffenden öffentlichen Straßen werden je nach verkehrlicher Funktion und Kfz-Verkehrsmenge entweder Mischverkehrsflächen oder aber klassische Straßenräume mit Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegen vorgeschlagen.</p> <p>Eine bestmögliche Belebung des Gewerbestandortes Stadtgut Hellersdorf erfordert eine gute Erreichbarkeit des Standortes mit allen Verkehrsmitteln (Kfz, Fuß- und Radverkehr). Für den Fuß- und Radverkehr ist der Standort bei allen Erschließungslösungen erreichbar. Der Radverkehr verkehrt - eine Tempo 30-Zonen Regelung vorausgesetzt - im Mischverkehr auf der Fahrbahn.</p> <p>Die Planstraßen A (West) und B des B-Plangebietes 10-45</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>abbiegendem Hauptverkehr (Schulweg, Verbindung Gut Hellersdorf →Marzahn, Wuhle-wanderweg, Blumberger Damm, Landsberger Allee, TR7)</p> <p>4. die Radverkehrsanlagen in der Eisenacher Straße durchgehend von Gothaer Straße bis Blumberger Damm zu schaffen, einschließlich auf der Brücke über die Wuhle (siehe 1 und 3)</p> <p>5. die Erreichbarkeit des Kastanienboulevards von der Kastanienallee für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern.</p> <p>6. Die Verkehrsführung in der Kastanienallee ist bereits aktuell für querende Fußgänger und für Radfahrer (insbesondere Kinder, da in der Kastanienallee befindlich: Grundschule, Kita, Kinderforscherzentrum, Kieztreff und Turnhalle) schlecht, bedingt durch parkende Pkw bei enger Straße, (Sichthindernis und Fahrthindernis), die auf faktisch einer Spur in beide Richtungen durch MIV befahren wird, bei fehlendem Radweg. Eine bisher nicht vorhandene Verkehrsverbindung aus Gut Hellersdorf auf die Kastanienallee sei angekündigt, um dem Gewerbe im Gut Hellersdorf kurze Wege zu ermöglichen. Inwiefern wurde eine Prognose des Verkehrsaufkommens des MIV und</p>	<p>dienen lediglich der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Fuß- und Radverkehr können in den Planstraßen A und B (West) aufgrund der niedrigen verkehrlichen Bedeutung und der geringen zu erwartenden Kfz-Verkehrsmengen im Mischverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr abgewickelt werden.</p> <p>Auf dem östlichen Teil der Planstraße A ist kein Kfz-Verkehr vorgesehen. Er erschließt jedoch das Gebiet mit einem gemeinsamen Geh- und Radweg, begleitet von einem 5,0 m breiten Grünstreifen.</p> <p>Im Abschnitt vom Abzweig Alte Hellersdorfer Straße nach Westen bis zum Knotenpunkt mit der Gothaer Straße / Neuruppiner Straße ist an der westlichen Straßenseite kein Gehweg vorhanden, stattdessen wird dort in Querrichtung auf den angrenzenden Grundstück geparkt. Vor dem Knotenpunkt ist an der östlichen Straßenseite eine Radverkehrsanlage vorhanden.</p> <p>An der Zossener Straße gibt es ebenfalls fast durchgehend beidseitige Radwege, lediglich im Abschnitt von der Landsberger Chaussee bis zur Luckenwalder Straße gibt es auf der westlichen Seite in einem Teilbereich keine Radverkehrsanlagen.</p> <p>Ein gezielter Ausbau des Radverkehrsnetzes ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde (Datum der Stellungnahme)	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Gewerbeverkehrs und des Parkdrucks auf die Kastanienallee sowie von Schleichverkehr und resultierende Konflikte mit Fußgängern und Radfahrern und genannten Infrastruktureinrichtungen geprüft? Die Option einer Einbahnstraßenlösung und des Parkverbots in der Kastanienallee würde eine Radweganlage auf der Fahrbahn erlauben, bei MIV in beiden Fahrtrichtungen in der Kastanienallee und bei Beibehalt der bisherigen Parkpraxis scheint dies räumlich nicht realisierbar.</p> <p>7. Havelländer Ring und Neuruppiner Straße sollten unter weitgehender Heraushaltung von MIV für Radverkehrsnutzung weiterentwickelt werden.</p> <p>8. Eine Verbindungsstrecke für Rad- und Fußverkehr zwischen Wuhlewanderweg und Hönower Wanderweg (Richtung Weiherkette) soll als bezirksübergreifenden Radroute entwickelt und ausgewiesen werden.</p> <p>9. Um eine günstige Radverkehrsanbindung vom Ortskern Hellersdorf über Lichtenberg nach Berlin- Mitte zu schaffen, soll zur Idee „Radbahn U5“ – Radschnellroute entlang der U-Bahnlinie 5 - eine Machbarkeitsstudie schnellstmöglich erfolgen.</p>	

Bebauungsplan 10-45

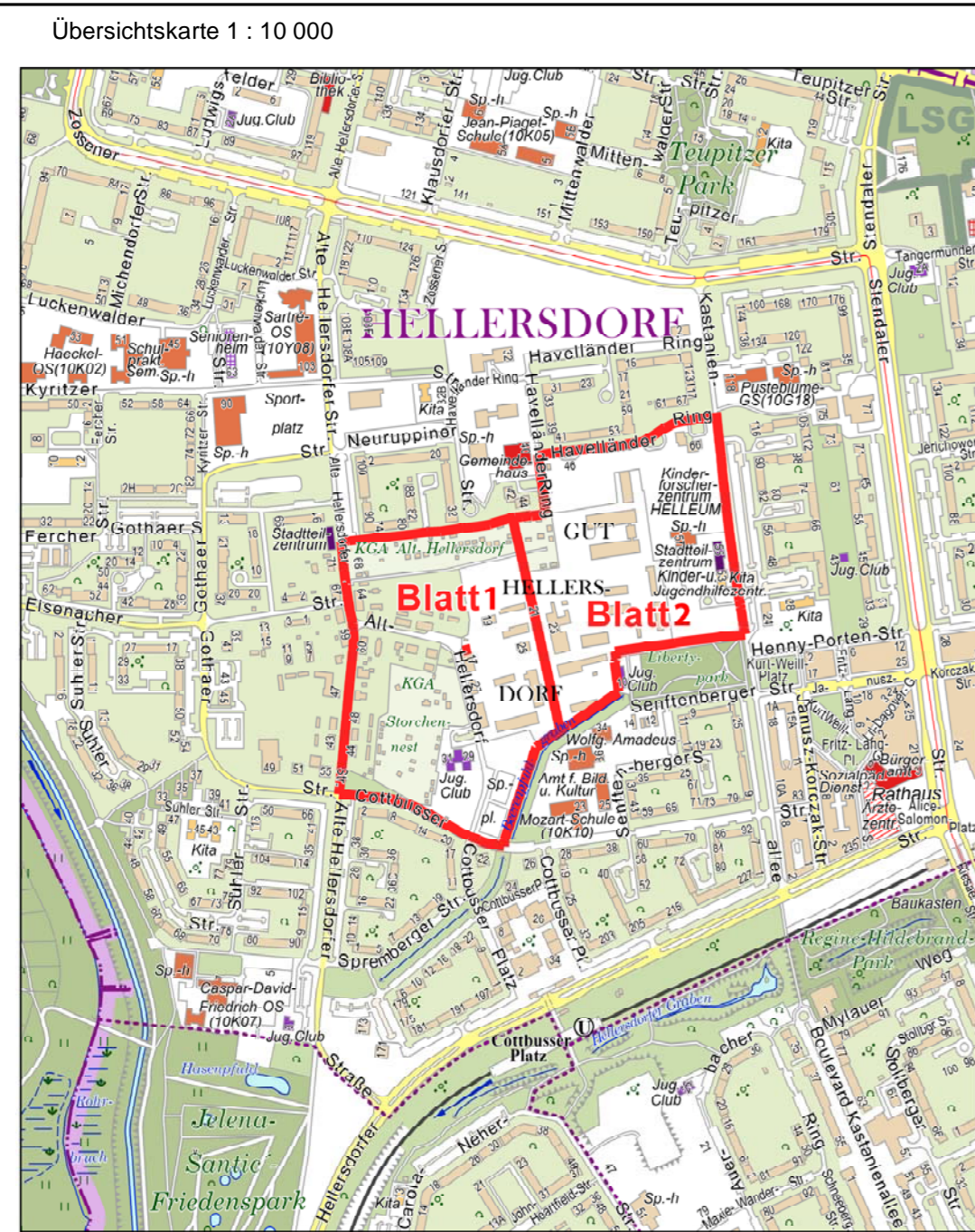
für eine Teilfläche zwischen Havelländer Ring, Kastanienallee, Wegeverbindung zwischen Kastanienallee und Beerenpflughafen, Beerenpflughafen, Cottbuser Straße und Alte Hellersdorfer Straße sowie nördlicher Grenze der Kleingartenanlage „Alt Hellersdorf“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

Blatt 1 von 2

vorl. Abzeichnung

v. Zeichenerklärung

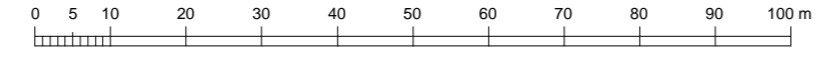
Festsetzungen		Verkehrsflächen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Zeichensymbol	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	Zeichensymbol
Kleinsiedlungsgebiet	WS	Grundflächenzahl	GR
Reines Wohngebiet	WR	Grundfläche	GR
Allgemeines Wohngebiet	WA	Zahl der Vollgeschosse	GR
Besonderes Wohngebiet	WB	als Höchstmaß	III
Dorfgebiet	WD	als Mindest- und Höchstmaß	III-V
Mischgebiet	MI	zwingend	III-V
Kerngebiet	MK	offene Bauweise	0
Gewerbegebiet	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	0
Industriegebiet	GI	Nur Doppelhäuser zulässig	0
Sondergebiet (Erholung)	SO	Nur Hausgruppen zulässig	0
Sonstiges Sondergebiet	WOCHENHAUSGEBIET	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	0
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauO)	WR 100	Geschlossene Bauweise	9
Geschossflächenzahl	GF	Bauweise	9
als Höchstmaß	GF 100	Baugrenze	9
als Mindest- und Höchstmaß	GF 100/150	Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen	9
Baumassenzahl	BA	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	9
Baumasse	BA 400	als Höchstmaß	9
Flächen für den Gemeinbedarf	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Verkehrsflächen	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
öffentliche Parkfläche	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Privatverkehrsfläche	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Fläche für die Landwirtschaft	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Fläche für Wald	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Wasserfläche	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
oberirdische Hauptversorgungsleitungen	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Hochspannungsleitung	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Umgrenzung der von der Bebauung zurückzubehaltenden Flächen	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Sichtfläche	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Garagen	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Gemeinschaftsstellplätze	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Gemeinschaftsstellplätze	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Naturschutzgebiet	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Landschutzgebiet	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Naturschutzgebiet	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Geschützter Landschaftsbestandteil	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Erhaltungsbereich	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Gebäude	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Stellplatz	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Garage	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Tiefgarage	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Naturschutzgebiet	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Landschutzgebiet	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Naturschutzgebiet	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Geschützter Landschaftsbestandteil	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Erhaltungsbereich	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Gebäude	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Stellplatz	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Garage	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9
Tiefgarage	LAGERBEZIEHUNG	als Höchstmaß	9



Textliche Festsetzungen

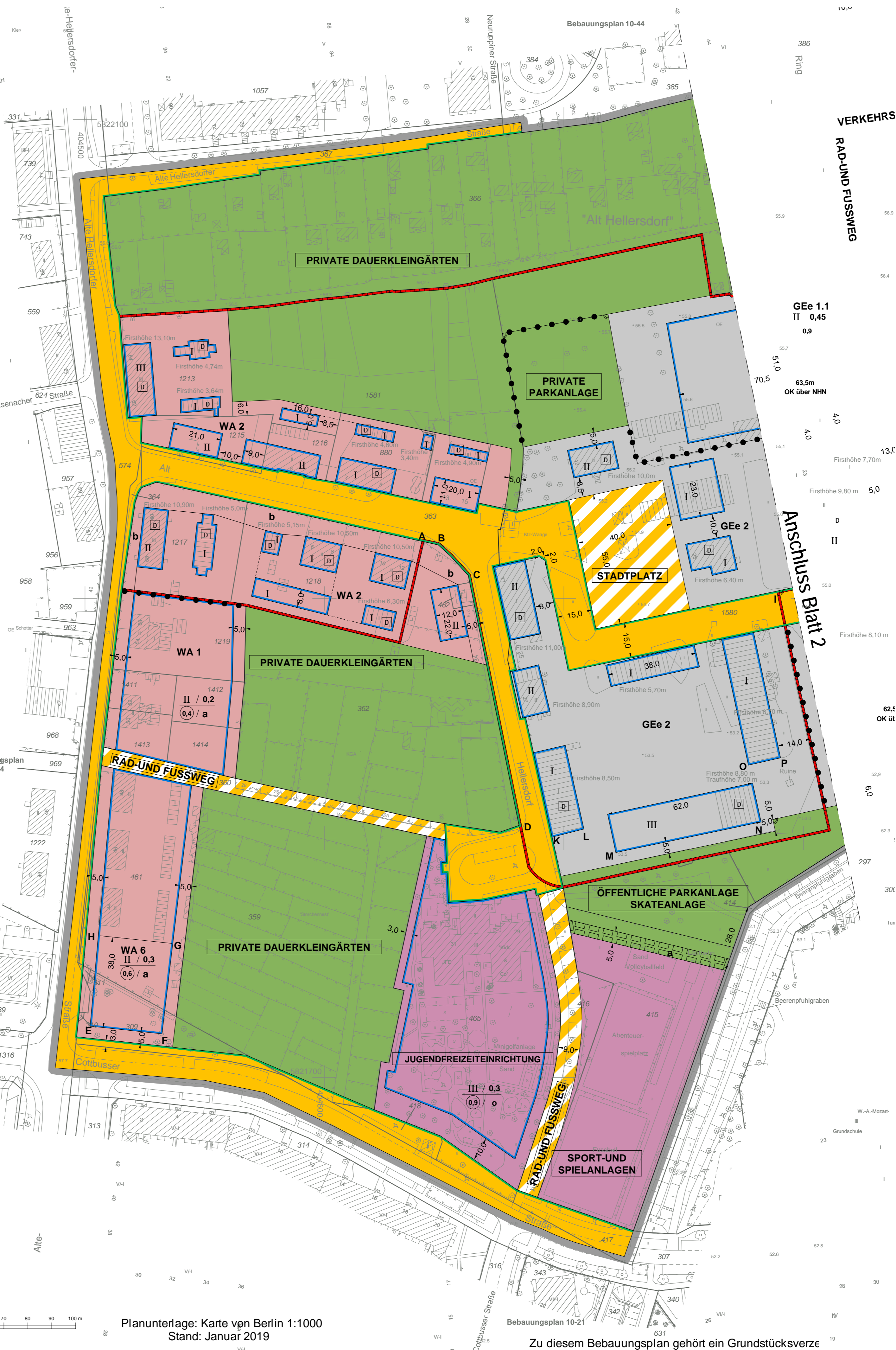
- Im Allgemeinen Wohngebiet können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA2 und im eingeschränkten Wohngebiet auf der Fläche GEE2 wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA6 wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt: Gebäude dürfen eine Gebäudelänge von 18,0 m nicht überschreiten.
- In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA6 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung B Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Auf den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze zulässig.
- Ebenenerdige Stellplatzflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbäum mit einem Stammmumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 4,5 m² große Baumscheiben herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.
- Für die allgemeinen Wohngebiete WA3, WA4 und WA5 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von jeweils mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in den anderen Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 zusätzlich erbracht wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Straße Alte Hellersdorfer und Cottbuser Straße orientiert sind, auf der Fläche HGFEH resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ext}) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
 - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen sowie Sanatorien und in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
 - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen und
 - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.
 Die Bestimmung der erf. R_{w,ext} erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 4. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrektursummanden D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zellen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag L_{A,t} und für die Nacht L_{A,n} sind für Straßen gemäß § 3 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 6 entlang der Alte Hellersdorfer Straße und der Cottbuser Straße sowie in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 entlang der Kastanienallee bei Neubau mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Straße abgewandt ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.
 - In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallgeegendifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Im eingeschränkten Wohngebiet sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.
- Im eingeschränkten Wohngebiet sind:
 - Lagerhäuser und Lagerplätze nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung. Anlagen dieser Art für betriebseigene Zwecke bleiben hiervon unberührt;
 - peditionen;
 - ankstellten;
 - ernährungsstätten;
 - Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig.

Maßstab 1 : 1 000



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Januar 2019

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis



VERKEHRS
RAD-UND FUSSWEG

GEE 1.1
II 0,45
0,9
63,5m
OK über NNH

Anschluss Blatt 2

62,1
OK über NNH

60,0
OK über NNH

30,0
OK über NNH

Aufgestellt: Berlin, den 28. Januar 2019
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
 Stadtentwicklungsamt

Fachbereichsleiter 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 auf Grund des § 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.

