

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 20.08.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-23 „IPH“ (Institut Prüffeld Hochleistungstechnik) für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, Alter Rhinstraße und den Industriebahngleisen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 28.07.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1023/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen. Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 1023/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-23 „IPH“ (Institut Prüffeld Hochleistungstechnik) für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, Alter Rhinstraße und den Industriebahngleisen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (Anlagen 1 und 2) zuzustimmen.
  2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 4 Abs. 1 BauGB  
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

Juliane Witt  
Bezirksstadträtin für Weiterbildung, Kultur,  
Soziales und Facility Management

Anlagen

## **D. Begründung zum Beschluss der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB im Bebauungsplanverfahren XXI-23 „IPH“:**

### **1. Verfahrenszusammenfassung**

Der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn zur Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-23 erfolgte am 31.05.1994. Die Auswertung der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung von 1995 wurde am 25.08.1998 durch das Bezirksamt Marzahn beschlossen. Danach ruhte das Bebauungsplanverfahren aufgrund nicht abschließend geklärt Zielsetzung sowie anderweitiger Prioritätensetzung im Bezirk.

2015 erfolgte die Eintragung des IPH-Areals in die Berliner Denkmalliste. Durch die dadurch erlangte neue städtebauliche Relevanz des Areals war eine Überprüfung der ursprünglichen Bebauungsplanziele in Bezug auf verbleibende Verdichtungspotenziale notwendig.

Mit der Vorlage Nr. 0087/V vom 25.04.2017 beschloss das Bezirksamt die Überprüfung der Planungsziele von 1998 und die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes erfolgte im Herbst 2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 14.01.2020 (0615/V) gefasst.

Das Verfahren wird mit Umweltprüfung durchgeführt. Ein aktuelles faunistisch-floristisches Gutachten liegt vor.

### **2. Planungsinhalt**

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

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen, historisch gewachsenen und zum Teil unter Denkmalschutz stehenden städtebaulichen Strukturen,
- Ausschöpfung bestehender Flächenpotenziale in den dafür geeigneten Bereichen,
- Wahrung der Funktionsfähigkeit der GE/GI-Gebiete unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes,
- Sicherung der bestehenden technischen Infrastrukturanlagen des Pump- sowie des Umspannwerkes entlang der Landsberger Allee als Flächen für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung,
- Prüfung erforderlicher Nutzungsausschlüsse hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten, um die Entwicklung einer gewerblich-industriellen Nutzung im Sinne des StEPs Gewerbe zu sichern und die Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels umzusetzen,
- Sicherung der Anbindung an die umgebenden Straßenverkehrsflächen sowie Klärung der inneren Erschließung über private Grundstücksflächen.

### **3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.08.2019 über die Möglichkeit informiert, nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abzugeben.

Zusätzlich erfolgte die Information der betroffenen bezirklichen Fachämter.

Seitens der 30 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 25 Stellungnahmen ein. Folgende Träger äußerten sich nicht zur Planung:

- SenStadtWohn IV D – Wohnbauleitstelle,
- SenUVK III B1- Naturschutz, Landschaftsplanung,
- Verkehrslenkung Berlin,
- Handelskammer Berlin,
- SenWiEnBe IV A 11 (Diese Verwaltung äußerte sich jedoch bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zustimmend zur Planung.).

#### **Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Schwerpunkte:**

##### Senatsverwaltung für Kultur und Europa

*Die Planungsziele zur Stärkung gewerblicher und industrieller Nutzungen werden grundsätzlich begrüßt. Es wird auf die dringenden Bedarfe an Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler im Stadtgebiet verwiesen, die im Plangebiet denkmalgerecht integriert werden könnten. SenKultEuropa wünscht eine Prüfung, wie und in welchem Umfang im Plangebiet Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler eingerichtet werden können.*

Die Prüfung des Hinweises ist erfolgt. Die Unterbringung von Räumen für Künstlerinnen und Künstler ist innerhalb der geplanten Gewerbegebiete gemäß BauNVO zulässig. Da es sich vorwiegend um private Grundstücke handelt, obliegt diese Entscheidung dem Eigentümer.

*Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK I C (Immissionsschutz), verweist auf die aktuelle Rechtsprechung zur Geräuschkontingentierung in Bezug auf die enger gewordenen Anwendungsgrenzen.*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wird dazu ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

*Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK II D (Wasserbehörde), sieht Klärungsbedarf in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung. Bis zum Vorliegen eines mit der Wasserbehörde abgestimmten Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung (Entwässerungskonzept) und dessen Festsetzung im Bebauungsplan oder Aufnahme in einen städtebaulichen Vertrag kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden. Es werden umfangreiche Hinweise gegeben zu den geltenden wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, den Grundlagen und Anforderungen der Entwässerung sowie zum Gewässerschutz.*

*Die Berliner Wasserbetriebe (BWB) weisen ebenfalls auf die Notwendigkeit eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes hin.*

Den Anregungen wird gefolgt. Ein Konzept zur Entwässerung des anfallenden Regenwassers wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Entwässerung fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Bestandteil geltender Bestimmungen und fließen in die Begründung ein. Grundsätzlich wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungsmaße sowie der Freihaltung naturhaushaltwirksamer Flächen im Plangebiet davon ausgegangen, dass eine weitgehend dezentrale Versickerung erfolgt und die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation auf ein Minimum begrenzt wird.

*Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, SenUVK IV B (Verkehr), weist auf das Erfordernis hin, dass die südliche Straßenbegrenzungslinie der Landsberger Allee eine ausreichende Bemessung für die im Rahmen der geplanten Herstellung der Marzahner Brücken geplante vorschriftsmäßige Neuherstellung der seitlichen Nebenanlagen (Geh- und Radweg) gewährleisten muss.*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abstimmung der Beteiligten, welche im Zusammenhang mit dem benachbarten Bebauungsplan XXI-24 erfolgte, die jedoch auch für den B-Plan XXI-23 anwendbar ist, wurde festgehalten, dass für regelgerechte Radverkehrsanlagen und Gehwege entlang der Landsberger Allee ausreichend Flächen vorgehalten werden sollen. Nach einer erfolgten Prüfung durch das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf wurde festgestellt, dass die in den Bebauungsplänen festgesetzten Grenzen entsprechend den Entwürfen beibehalten werden können, da genügend Platz für die vorgesehenen Geh- und Radwege besteht.

*Weiter wird durch SenUVK IV B empfohlen, in Bereichen mit mehr als 500 m Entfernung zu vorhandenen ÖPNV-Haltestellen kein Gewerbe mit hoher Arbeitsplatzintensität oder hohem Kundenaufkommen anzusiedeln. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und die konkrete Bebauungsplanung im Plangebiet sollten sich aus verkehrlicher Sicht zudem an den Erschließungsradien der vorhandenen ÖPNV-Haltestellen „Dingelstädter Straße“ und „Landsberger Allee/Rhinstraße“ orientieren (ÖPNV-intensivere Nutzungen/höhere Bebauungsdichten bei kürzerer Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle und Nutzungen mit geringerem ÖPNV-Aufkommen/geringere Bebauungsdichten bei größerer Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle).*

Die Anregung wurde geprüft. Die Besonderheit der vorliegenden Planung ist die Sicherung bestehender, insbesondere denkmalgeschützter, Strukturen und Nutzungen unter Berücksichtigung ihrer Funktion und wirtschaftlichen Verwertbarkeit. Grundsätzlich erfolgt keine Planung und Festsetzung von Nutzungsmaßen anhand der Entfernungen zu den nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNVs. Vorrangig entscheiden städtebauliche und denkmalpflegerische Aspekte bei den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie beim Maß der baulichen Nutzung. Da mit zusätzlichen neuen Haltestellen und ergänzten Fahrrouten auch für die südlichen Plangebietsflächen bessere Anbindungen an den ÖPNV gesichert werden können, darf die aktuelle ÖPNV-Anbindung nicht bereits im Vorfeld die Grundlage für eine dauerhaft eingeschränkte Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Plangebietsflächen bilden. Die derzeitigen Erschließungsradien zu den vorhandenen ÖPNV-Haltestellen liegen bei < 500 m, so dass hier auch kein Handlungsbedarf besteht.

*Die von SenUVK IV B beteiligte Landeseisenbahnbehörde gibt Hinweise bezüglich der noch bestehenden planfestgestellten Gleistrasse des Zuführungsgleises zur 1998 stillgelegten Anschlussbahn des IPH. Betroffen sind die Flurstücke 29, 206, 207 und 208 im südöstlichen Planbereich. Sie befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn (außer 207-Land Berlin). Die Flurstücke sind nachrichtlich als Eisenbahnfläche zu übernehmen. Alternativ ist die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu beantragen. Zuständig für die Freistellung ist die Landeseisenbahnbehörde Berlin.*

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird in Teilen um die Hinweise ergänzt. Eine diesbezügliche Stellungnahme der Deutschen Bahn AG liegt ebenfalls vor (siehe unten). Die im Bebauungsplan dargestellten und bislang als Bahnflächen

gewidmeten Flächen sollen als solche wieder in der Hauptzeichnung festgesetzt werden. Zusätzlich wird eine bedingte Festsetzung ergänzt, welche die Nutzung der Bahnflächen auf den Zeitraum der Planfeststellung begrenzt. Mit Ablauf der Planfeststellung und Abschluss des Verfahrens nach § 23 AEG setzt dann die künftige Festsetzung als Gewerbegebiet ein, welches in einer Nebenzeichnung in der Planzeichnung darzustellen ist.

*Die Deutsche Bahn AG weist ebenfalls auf die Planfeststellung ihrer Anlagen hin und verweist als Voraussetzung für eine anderweitige Nutzung auf das Freistellungsverfahren nach § 23 AEG. Die DB steht einer solchen Freistellung offen gegenüber. Ein Verkauf bahneigener Flurstücke im Plangebiet wäre gesondert zu prüfen. Weiterhin wird auf eine mögliche Beeinträchtigung des Plangebietes durch Schienenverkehrslärm (S-Bahn, Außenring) hingewiesen.*

Die Hinweise werden berücksichtigt. Zum Umgang mit den planfestgestellten Flächen siehe oben (Landeseisenbahnbehörde). Die zu erwartenden Immissionen werden im Rahmen des Schallschutzgutachtens ermittelt und ggf. Maßnahmen zum Schutz der geplanten Nutzungen festgesetzt.

*Das Landesdenkmalamt verweist erneut auf die hohe Bedeutung der denkmalgeschützten Gesamtanlage IPH. Es wird auf das im Jahr 2017 in drei Varianten erstellte städtebauliche Konzept verwiesen. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht eine noch über die Maximalvariante des Konzeptes hinausgehende Verdichtung vor, infolge derer die schützenswerte Baumassenverteilung, Höhenentwicklung und Blicklenkung erheblich beeinträchtigt wird. Folgende Anforderungen sind zu beachten:*

- Die bestehenden Achsen sind von einer Bebauung freizuhalten und als Wegeverbindungen innerhalb des Areals in ihrer Erschließungsfunktion und als gestalterisch-räumliches Mittel zu stärken.*
- Die einst gestalteten Freiflächen stehen nicht vollständig für eine Bebauung zur Verfügung. Insbesondere das Baufeld GE 1 ist flächenmäßig zu reduzieren, sodass zwei voneinander getrennte Baufelder entstehen, die eine Sichtbeziehung zum Gebäude der ehemaligen Betriebsleitung im Nordwesten (in Verlängerung der westlichen Achse entlang der Garagen- und Werkstattgebäude) ermöglichen. Auch das Sozialgebäude sollte von der Achse aus, die von der Rheinstraße auf das Gelände führt, optisch wahrnehmbar bleiben.*
- Insgesamt ist das Industrieareal vom Kern heraus bzw. von den geschützten Hautgebäuden aus zu entwickeln. Die geplanten Baumassen sind dabei so aufeinander abzustimmen, dass die nach ihren Funktionen hierarchisch differenzierten Höhenentwicklungen und damit die Funktionsbeziehungen zwischen den einzelnen Anlagen weiterhin ablesbar bleiben. Dabei ist die sich durch die Anlage ziehende Gebäudestaffelung von Westen her bzw. vom Eingangsbereich aus prioritär zu berücksichtigen. Besonders kritisch ist in diesem Zusammenhang das beabsichtigte mittig liegende Baufeld mit einer derzeit zulässigen Höhe von ca. 30 m zu bewerten, welches den geschützten Komplex in seiner Struktur sprengen würde. Hinsichtlich der geplanten Höhenentwicklung bedarf es einer konkreten Abstimmung mit den Denkmalbehörden auf der Grundlage von noch zu ermittelnden First- und Traufhöhen für die Bestandsgebäude.*
- Die als Einzeldenkmale unter Schutz stehenden Garagen- und Werkstattgebäude sind mit ihrer niedrigen Bauhöhe und den Pultdächern als Nebengebäude den davon östlichen befindlichen Gebäuden funktional und gestalterisch untergeordnet. Durch die*

*Neigung der flachen Pultdächer werden die Gebäude wiederum gestalterisch auch untereinander in Bezug gesetzt. Die Gebäude tragen somit maßgeblich zur Aussage des Geländes bei und erfordern einen entsprechenden sensiblen Umgang, um weiterhin ihrer Bedeutung gerecht werden zu können. Mit der Integration der Baudenkmale in die geplante Neubebauung würden die schmalen Baukörper erdrückt und der Denkmalwert erheblich gemindert werden. Es wäre wünschenswert, wenn die Garagen- und Werkstattgebäude auch zukünftig für unterschwelliges, produzierendes Gewerbe zur Verfügung stünden.*

- *Die einen Mindestabstand zu den Baudenkmalen und Bestandsgebäuden innerhalb der Gesamtanlage wahrende Baugrenze im Osten des Plangebietes bedarf ebenfalls einer weiteren Abstimmung mit den Denkmalbehörden.*

Den Bedenken der Denkmalbehörde wird gefolgt. Die genannten Punkte werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde erneut geprüft. Der Planbereich hat einen hohen Denkmalwert. Das IPH-Gelände bildet einen Denkmalbereich von besonderer technikgeschichtlicher und baukünstlerischer Bedeutung. Die Gebäude sind so gestaltet, dass sie aus der damaligen zeitgenössischen Gebäudegestaltung hervorstechen. Die räumliche Aufteilung der Gebäude erfolgte in Verwaltungs- und Sozialbauten sowie in rein technische Gebäude. Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen und zu erhaltenden Struktur soll die Planung zu einer räumlich ausgewogenen und gleichzeitig langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur beitragen.

*Die Berliner Forsten stellen in ihrer Stellungnahme das Ergebnis ihrer Prüfung auf Waldeigenschaft auf der Grundlage der vorliegenden Biotoptypenkartierung (Grabowski, 2017) einiger im östlichen Plangebiet gelegenen Flächen dar. Für zwei Flächen (Flurstück 150 und 159) wurde daraufhin die Waldeigenschaft im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege des Waldes (LWaldG Berlin, 2004) festgestellt.*

Kenntnisnahme. Der Umgang mit den betreffenden Flächen wird im weiteren Verfahren geklärt. Einer Ausweisung der betreffenden Flächen im FNP als gewerbliche Bauflächen i.V.m. der Ausweisung der Flächen als produktionsgeprägter Bereich (EpB) steht die naturschutzfachliche Einschätzung als hochwertige Waldfläche gegenüber. Im Rahmen der folgenden Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer muss unter Zugrundelegung der jeweiligen Folgen für eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit entsprechender Waldumwandlung oder als Waldfläche unter Ausschluss einer künftigen gewerblichen Nutzung eine Abwägung erfolgen.

*Das Bezirksamt Lichtenberg als an das Plangebiet grenzender Bezirk hat keine Einwände gegen die Planung, weist jedoch auf die im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes erforderliche Berücksichtigung vorhandener und geplanter Wohnnutzungen sowie einer Kleingartenanlage hin. Es werden Aufstellungsbeschlüsse zur Sicherung einer Wohnanlage sowie einer Kleingartenanlage übersandt.*

Die Hinweise werden berücksichtigt. Sie fließen in die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens sowie in den Umweltbericht zum Bebauungsplan XXI-23 ein. Auf die vom Bezirksamt Lichtenberg genannten Bebauungsplanverfahren wird in der Begründung zum Bebauungsplan XXI-23 bereits hingewiesen.

*Die 50hertz Transmission GmbH als Betreiber des Umspannwerkes bittet um ergänzende nachrichtliche Darstellung seiner Anlagen in den Planunterlagen und informiert über bauliche Beschränkungen im Bereich der Freileitung und der Kabelanlagen.*

Der Anregung wird gefolgt. Der angegebene Leitungsbestand wird gekennzeichnet. Die Hinweise zu den Schutzstreifen und Dienstbarkeiten werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Die Lage der Baugrenzen wird jedoch beibehalten, da innerhalb der Baugrenzen grundsätzlich auch untergeordnete Lagerflächen zulässig sind, die in Einzelfällen nicht gegen die Beschränkungen der Freileitungsschutzstreifen sprechen.

*Die Vattenfall Business Services GmbH als Eigentümerin des Grundstückes Pyramidenring 11 gibt neben der Darstellung ihres technischen Anlagenbestandes folgende Anregung: Auf dem im Eigentum befindlichen Grundstück der Stromnetz Berlin GmbH (Flurstück 205) ist in ferner Zukunft die Errichtung eines Umspannwerkes geplant. Dieses ist für die Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit mit elektrischer Energie zwingend notwendig. Somit ist die Ausweisung als „Versorgungsfläche“ mit gelber Einfärbung im Bebauungsplan zwingend notwendig. Begründung: Durch diese spezielle Ausweisung ist der Bau eines neuen Umspannwerkes planungsrechtlich auch in ferner Zukunft gesichert. Ohne Ausweisung „Umspannwerk“ ist die Möglichkeit rechtlicher Mittel (Klage) der Nachbar/innen gegen die zulässige Art der Nutzung ein Standort-Risiko.*

Der Anregung wird gefolgt. Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 205 wird fortan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, da die angestrebte Nutzung einer Fläche für Versorgungsanlagen entspricht.

*Weiter wird durch Vattenfall zur Erschließung des Grundstückes Pyramidenring 11 die Verlängerung der von Norden kommenden Erschließungsfläche „d“ gefordert.*

Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da eine Erschließung des Grundstückes bereits über den Pyramidenring gegeben ist und somit eine direkte Anbindung besteht. Der Grundstückseigentümerin bleibt es jedoch unbenommen, auf privatrechtlicher Ebene Vereinbarungen über Grunddienstbarkeiten zu treffen.

#### **4. Fazit zur Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

Die wesentlichen Planungsinhalte werden beibehalten. Im Zuge der Entwurfserarbeitung stehen folgende Punkte im Fokus:

- weitere Konkretisierung/Anpassung der Planzeichnung bezüglich der denkmalpflegerischen Aspekte (Baufenster, Nutzungsmaße, Höhen, Sicht- und Wegeachsen),
- Klärung des Umgangs mit den zu Wald erklärten Flächen (Flurstücke 150, 159),
- Erstellung eines Konzeptes zur Niederschlagsentwässerung,
- Erstellung eines Gutachtens zur Klärung der schalltechnischen Auswirkungen der Planung,
- Ergänzung von Plan und Begründung bezüglich übergeordnetem Leitungsbestand und den damit verbundenen Beschränkungen und technischen Hinweisen.

Die ausführliche Darstellung aller geäußerten Belange und Hinweise sowie der Umgang im Rahmen der Abwägung sind der Tabelle (Anlage 2) zu entnehmen.

## Bebauungsplan XXI-23 "IPH"

Abwägung zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, Alter Rhinstraße und den Industriebahngleisen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

### Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	SenFin  Senatsverwaltung für Finanzen	20.09.2019  I D 15  VV 9320-4/ 2019-1-1	Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.	<b>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</b>
2.	SenKultEuropa  Senatsverwaltung für Kultur und Europa	16.09.2019  II B Sc	Grundsätzlich begrüßt die SenKultEuropa das Vorhaben, gewerbliche und industrielle Nutzungen im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans zu stärken.  Hinsichtlich der Stärkung und neuen Etablierung gewerblicher Flächen verweist die SenKultEuropa auf die dringenden Bedarfe an Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler der Stadt, welche sich als nicht-störende Gewerberäume in vorhandene oder neu zu etablierende gewerbliche Strukturen integrieren und denkmalgerecht ertüchtigen lassen.	<b>Kenntnisnahme</b>  <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Unterbringung von Räumen für Künstlerinnen und Künstler ist innerhalb der geplanten Gewerbegebiete gemäß Baunutzungsverordnung zulässig.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Gemäß der Karte 1 „Räumliches Leitbild“ des StEPs Wirtschaft 2030 werden die Flächen des Geltungsbereichs mit dem Ziel der Sicherung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen (FNP Berlin) in Verbindung mit der Stärkung des Produktionsschwerpunktes dargestellt. Ergänzt wird die Darstellung mit der Kennzeichnung als Vorzugsraum für zusätzliche Flächenangebote für innenstadtaffines Gewerbe. Insbesondere im Zuge der im Begründungstext angeführten Überlegungen, neben den Bestrebungen eines privaten Investors, das Plangebiet zu entwickeln und auszubauen, ergänzende Bebauungen mit Gewerbenutzungen zu prüfen, wünscht die SenKultEuropa eine Prüfung, wie und in welchem Umfang auf diesen Flächen Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler eingerichtet werden können.</p> <p>Dies würde nicht nur das Plangebiet nachhaltig aufwerten, indem einem innenstadtaffinen Gewerbe hier eine Heimat gegeben würde, sondern zudem dem Leitbild der gemischten Stadt entsprechen („Berliner Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.</p> <p>Eine prioritäre Aufgabe der Senatsverwaltung für Kultur und Europa ist die Verbesserung der Produktionsbedingungen von Kunst und Kultur in der Stadt. Hierzu zählt besonders die Akquise und langfristige Sicherung von Arbeitsräumen für die künstlerische Produktion. Dies wurde 2016 in den Richtlinien der Regierungspolitik (18. WP) quantifiziert: Bis 2021 sollen insgesamt 2.000 Arbeitsräume für Künstlerinnen und Künstler im Rahmen des Arbeitsraumprogramms der Senatsverwaltung für Kultur und Europa bereitgestellt werden. Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung (siehe unter: [...]).</p> <p>Die SenKultEuropa bittet um Kenntnisnahme und entsprechende Einarbeitung/Berücksichtigung des o. A.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Aufgrund der gemäß BauNVO grundsätzlich zulässigen Nutzung der Gewerbegebiete für Künstlerinnen und Künstler erübrigt sich eine gesonderte Prüfung, wie und in welchem Umfang diese Nutzungen im Plangebiet erfolgen können. Aufgabe des Bebauungsplanes ist die Klärung und Sicherstellung der bodenrechtlichen Bezüge. Darüber hinaus würde eine entsprechende Untersuchung auch nicht zu bindenden Festsetzungen führen, so dass sich aus einer solchen Untersuchung auch keine planungsrechtlichen Verbindlichkeiten ergeben.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
3.	SenSW  Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	19.09.2019  I B 25	<p>Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:</p> <p><b>1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1)</b></p> <p>Der Bebauungsplan XXI-23 ist aus dem FNP entwickelbar.</p> <p><b>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen</b></p> <p>Die beabsichtigten Festsetzungen entsprechen den Zielen des StEPs Wirtschaft 2030, insbesondere des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
4.	SenUVK  Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	20.09.2019  I C	<p>Eine Stellungnahme zum Bebauungsplan IXX-23 zum Lärmschutz ist erst nach Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung möglich.</p> <p>Ich empfehle angesichts der aktuellen Rechtsprechung zur Geräuschkontingentierung eine enge Abstimmung mit SenSW II C 1 [...]. Bei der Geräuschkontingentierung müssen nun engere Anwendungsgrenzen antizipiert werden und bei Nutzung dieses Instrumentes muss die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens wird im weiteren Verfahren der Bebauungsplanaufstellung geprüft.</p>
5.	SenUVK  Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	23.09.2019  I C 210	<p>Die vom Bebauungsplanentwurf erfasste Fläche liegt nicht innerhalb angemessener Abstände zu Betriebsbereichen mit Pflichten nach der Störfallverordnung.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Die Zuständigkeit des Bereichs SenUVK I C ist damit nicht betroffen.	
6.	<p data-bbox="293 371 398 400">SenUVK</p> <p data-bbox="219 435 472 523">Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz</p> <p data-bbox="248 555 443 584">Wasserbehörde</p>	<p data-bbox="517 371 651 400">20.09.2019</p> <p data-bbox="539 435 629 464">II D 45</p>	<p data-bbox="701 344 920 373"><b>1. Einwendungen</b></p> <p data-bbox="701 373 1417 464">Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, allerdings besteht noch erheblicher Klärungsbedarf im Hinblick auf die Niederschlagsentwässerung (s. u.).</p> <p data-bbox="701 587 1417 647"><b>2. Hinweise zur Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b></p> <p data-bbox="701 647 1417 770">Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf unter Beachtung der gesetzlichen Pflichten festzulegen. Darüberhinausgehende Anforderungen sind nicht ersichtlich.</p> <p data-bbox="701 807 1417 930"><b>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p data-bbox="701 930 1417 1137">Bisher liegen keine Planungen zum Umgang mit Regenwasser vor. Bis zum Vorliegen eines mit der Wasserbehörde abgestimmten Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung (Entwässerungskonzept) und dessen Festsetzung im Bebauungsplan oder Aufnahme in einen städtebaulichen Vertrag kann die Entwässerung des Plangebietes <u>nicht</u> als gesichert betrachtet werden.</p> <p data-bbox="701 1174 1417 1318">Zur Notwendigkeit und zum Inhalt des Entwässerungskonzeptes wird auf das Rundschreiben Nr. 4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin von SenSW II C 11 an alle Stadtplanungsämter vom 01.11.2018 verwiesen.</p>	<p data-bbox="1440 371 1637 400"><b>Kenntnisnahme</b></p> <p data-bbox="1440 647 1637 676"><b>Kenntnisnahme</b></p> <p data-bbox="1440 930 1783 959"><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p data-bbox="1440 959 2085 1110">Ein Konzept zur Entwässerung anfallenden Regenwassers wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Entwässerung fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.</p> <p data-bbox="1440 1174 1637 1203"><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><b>3.1 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Entwässerung</b>  <u>SenUVK Grundlagen</u>  Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation. Erstaufnehmendes Gewässer ist der Springpfuhl (Gewässer 2. Ordnung).</p> <p><u>Anforderungen</u>  Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BRWa-BE) einzuhalten sind, sobald im Plangebiet wesentliche bauliche Veränderungen oder Änderungen der Nutzung vorgenommen werden. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z. B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird.</p> <p>Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 Abs. 1 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicherzustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt folgende Übergangsregelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (AE,k). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Begründung zum Bebauungsplan</b></p> <p><b>Die Anforderungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Bestandteil geltender Bestimmungen.</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.</p> <p>Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke &gt; 800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke ≤ 800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p> <p><u>Begründung</u> Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise sind Bestandteil geltender Bestimmungen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 WHG ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG).</p> <p>Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potenzial zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a BWG). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p>	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><b>3.2 Niederschlagsentwässerung und Oberflächengewässerschutz</b>  Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Gewässerrandstreifen von Fließgewässern im Außenbereich sind 5 Meter breit (§ 38 WHG).</p> <p>Mit der geplanten Festsetzung der GRZ, in Verbindung mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung, soll eine erhebliche Verdichtung im B-Plangebiet zulässig werden. Die Aufnahme von Niederschlagswässern in die öffentliche Regenwasserkanalisation oder in Oberflächengewässer bezieht sich, wenn überhaupt, nur auf geringe Drosselwassermengen (siehe Punkt 3.1 der Stellungnahme).</p> <p>Für die Entwässerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zuständig. Nach § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung eines Baugebietes – und das schließt auch die Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers ein – eine grundsätzliche Aufgabe der zuständigen Gebietskörperschaft.</p> <p>Da für die Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung Flächen benötigt werden, ist ein bodenrechtlicher Bezug gegeben. Für die Niederschlagswasserrückhaltung und/oder -versickerung ist im B-Plan eine entsprechende Flächenvorsorge zu betreiben. Bei der dezentralen Flächen-, Mulden- und Mulden-Rigolen-Versickerung beträgt das Verhältnis der angeschlossen undurchlässigen Fläche (Au) zur Versickerungs-</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b>  Mit dem im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anzufertigenden Entwässerungskonzepts wird der Nachweis zum Verbleib und zum Umgang mit dem Niederschlag erbracht. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Entwässerung fließen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein. Grundsätzlich wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungsmaße sowie der Freihaltung naturhaushaltwirksamer Flächen im Plangebiet davon ausgegangen, dass eine weitgehend dezentrale Versickerung erfolgt und die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation auf ein Minimum begrenzt wird.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b>  Die Festsetzungen werden nach Vorlage des Entwässerungskonzepts ergänzt.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>fläche (As) nach dem einschlägigen Arbeitsblatt DWA A-138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“: <math>5 &lt; Au/As &lt; 15</math>.</p> <p>Die für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung als erforderlich angesehenen Festsetzungen im B-Plan zu Regenwasserbewirtschaftungsflächen, Dachbegrünung, Niederschlagswasserversickerung und Rückhaltung fehlen. Der Nachweis der Sicherstellung der Beseitigung des Niederschlagswassers wird für das B-Plangebiet nicht erbracht. Ohne eine dauerhaft gesicherte Niederschlagsentwässerung im B-Plangebiet sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erreichbar.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Schäden infolge der nichtgeklärten Niederschlagsentwässerung des B-Plangebietes, egal welcher Art, zu Lasten des Planaufstellers gehen.</p> <p>Auf die beiden Leitthemen - hitzeangepasste Stadt und wassersensible Stadtentwicklung - des Stadtentwicklungsplanes (StEP) Klima wird hingewiesen.</p> <p><u>Hinweise zu wasserbehördlichen Verfahren</u> Für die Versickerung über technische Anlagen ist in der Regel eine wasserbehördliche Erlaubnis für die Grundwasserbenutzung erforderlich. Auf das Hinweisblatt 2 - Versickerung von Niederschlagswasser - wird verwiesen. [...]</p> <p>Für die Einleitung in Oberflächengewässer ist bei einer direkten Einleitung in der Regel eine wasserbehördliche Erlaubnis und bei einer mittelbaren Einleitung (über nicht eigene Regenwasserkanäle) eine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich. Auf das Hinweisblatt 1 - Einleitungen - wird verwiesen. [...]</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise sind Bestandteil geltender Bestimmungen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Für die Errichtung, den Betrieb und die wesentliche Änderung von Anlagen in und an Oberflächengewässern ist eine wasserbehördliche Genehmigung erforderlich. Auf das Hinweisblatt 3 - Anlagen in/an Gewässern - wird verwiesen. [...]</p> <p>Von Grundstücksgrenzen und Gebäuden sind Mindestabstände zu technischen Versickerungsanlagen einzuhalten. Schützende Deckschichten dürfen grundsätzlich nicht durchstoßen werden. Im unmittelbaren Bereich von technischen Versickerungsanlagen dürfen kein/e Altlasten, Trümmer- oder Bauschutt, Recyclingmaterial oder Schuttbeimengungen vorhanden sein.</p> <p>Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sollte die Mächtigkeit des Sickerraumes [Abstand von der Sohle der technischen Versickerungsanlage zum zu erwartenden mittleren höchsten Grundwasserstand (zeMHGW)] grundsätzlich mindestens 1 Meter betragen.</p> <p>Anlagen an Gewässern sind Anlagen, die sich bei Gewässern 2. Ordnung in einem Abstand von bis zu 5 m von der Uferlinie landeinwärts befinden. Diese Anlagen sind wasserbehördlich genehmigungspflichtig.</p> <p>Gewässerflächen der Oberflächengewässer dürfen nur in Anspruch genommen werden, soweit dies unbedingt erforderlich ist und die Erhaltung oder Schaffung zusammenhängender, un bebauter Uferwasserflächen durch das Vorhaben nicht gefährdet oder unmöglich gemacht wird (§ 62a BWG).</p> <p>Eine Aussage zur Genehmigungs- und/oder Erlaubnisfähigkeit ist erst in einem später nachfolgenden wasserbehördlichen Verfahren nach detaillierter Antragstellung und Prüfung möglich.</p>	

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><b>3.3 Grundwasserbenutzungen</b>  Werden erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen (z. B. das Einleiten und Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder die Förderung von Grundwasser) zur Umsetzung des Bebauungsplans notwendig, sind diese bei der Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen und Eigenwasserversorgungsanlagen im Land Berlin wird verwiesen. [...]</p> <p>Fundstellen  Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)</p> <p>Berliner Wassergesetz (BWG) in der Fassung vom 17. Juni 2005 (GVBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2019 (GVBl. S. 446)</p> <p>Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 24. August 2001, zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.04.2016 (GVBl. S. 248)</p> <p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)</p> <p>Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE), Hinweisblatt Stand Juli 2018 [...]</p> <p>Rundschreiben Nr. 4/2018 zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin von SenSW II C 11 an alle Stadtplanungsämter vom 1. November 2018</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b>  Die Hinweise sind Bestandteil geltender Bestimmungen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
7.	<p>SenUVK</p> <p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz</p> <p>Verkehr</p>	<p>24.09.2019</p> <p>IV B 24</p>	<p>Zum o.g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht folgende Bedenken und Hinweise, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.</p> <p>Diese Stellungnahme ist bzgl. der Stellungnahme der Landes-eisenbahnbehörde ergänzt worden. Ich bitte, die zum 20.09.2019 zugesandte Stellungnahme zu ersetzen.</p> <p>Die nördliche Begrenzung des Bebauungsplanes stellt die südliche Straßenbegrenzungslinie der Landsberger Allee dar. Der südliche Seitenbereich der Landsberger Allee soll für eine ausreichende Bemessung und Ausführung als Radweg und Gehweg getrennt neu hergestellt werden. Teilabschnitte sind derzeit noch als gemeinsamer Rad- und Gehweg ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, mit der Planung und Herstellung der Marzahner Brücken auch den Seitenbereich der Landsberger Allee neu und vorschriftengerecht zu gestalten. Hierzu gab es eine Abstimmung zwischen den fachlich Beteiligten. Der Ergebnisvermerk ist als Anlage beigefügt. Aufgrund der Anforderungen des neuen Mobilitätsgesetzes und der daraus resultierenden Regelbreiten für Radverkehrsanlagen von 2,00 m Nutzbreite und den Anforderungen an die Gestaltung der Gehwege ergibt sich eine Forderung von mindestens 6 m Breite für den Seitenbereich. Da die Landsberger Allee auch bzgl. einer Radschnellverbindung geprüft wird, sind hier weitere Forderungen zu erwarten. Durch die Verkehrsbelastung und die Funktion als wichtigste Schwerlasttransportstrecke im östlichen Stadtgebiet sind Reserven in der bestehenden Fahrbahn nicht verfügbar.</p> <p>Die Feststellung, dass das Plangebiet an den ÖPNV angebunden ist, ist durch konkrete Angaben zu belegen. Die Entfernungen zu den Straßenbahnhaltstellen sind zu ergänzen. Es wird empfohlen, darauf hinzuweisen, dass die Erschließung über zwei Straßenbahnstrecken erfolgt. Der nächstgelegene S-Bahnhof ist der S-Bahnhof Marzahn, welcher mit der</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Im Rahmen der Abstimmung der Beteiligten, welche im Zusammenhang mit dem benachbarten Bebauungsplan XXI-24 erfolgte, die jedoch auch für den B-Plan XXI-23 anwendbar ist, wurde festgehalten, dass für regelgerechte Radverkehrsanlagen und Gehwege entlang der Landsberger Allee ausreichend Flächen vorgehalten werden sollen. Die Herstellung der Anlagen soll mit Mitteln des Radverkehrsstrukturprogrammes erfolgen. Hierfür soll zeitnah eine Vermessung stattfinden und das SGA in Rückkopplung mit SenUVK die künftige Lage der südlichen Straßenbegrenzungslinie benennen, so dass in den Bebauungsplanverfahren XXI-23 und XXI-24 darauf reagiert werden kann. Nach einer erfolgten Prüfung durch das SGA des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf wurde festgestellt, dass die in den Bebauungsplänen festgesetzten Grenzen entsprechend den Entwürfen beibehalten werden können, da genügend Platz für die vorgesehenen Geh- und Radwege besteht.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Entfernungen zu den Straßenbahnhaltstellen sowie den entsprechenden Strecken werden ergänzt.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Straßenbahn mit einer Fahrtzeit von wenigen Minuten erreicht werden kann.</p> <p>Im unmittelbaren Umfeld, am nördlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplan-Entwurfs XXI-23 verläuft im FNP die geplante Trasse der U11 entlang der Landsberger Allee. Die Fläche für die Trasse der U11 sowie die damit verbundenen neuen Bahnhöfe ist freizuhalten.</p> <p>Die aktualisierte Fassung des StEPs Verkehr wird derzeit unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmung.</p> <p>Das übergeordnete Straßennetz, Bestand und Planung 2025, wird im StEP Verkehr in der Beschlussfassung vom 29.03.2011 lediglich dargestellt. Die Fortschreibung des übergeordneten Straßennetzes erfolgt losgelöst vom StEP Verkehr und sollte daher nicht im Zusammenhang mit dem StEP Verkehr zitiert werden (einen StEP Verkehr, Stand 2017 gibt es nicht).</p> <p>Zum ÖPNV im Einzelnen: Der Großteil des Plangebiets wird durch die ÖPNV-Haltestellen „Dingelstädter Straße“ und „Landsberger Allee/ Rhinstraße“ innerhalb eines 500-m-Radius (Luftlinienentfernung zur nächstgelegenen Haltestelle) erschlossen. Daher ist derzeit keine zusätzliche Führung einer Buslinie durch das Gewerbegebiet geplant. Aus dem südöstlichen Randbereich des Plangebietes bestehen größere Entfernungen (&gt; 500 m) zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle. Dementsprechend sollte hier kein Gewerbe mit hoher Arbeitsplatzintensität und/oder hohem Kundenaufkommen, also einer höheren ÖPNV-Nutzung angesiedelt werden. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und die konkrete Bebauungsplanung im Plangebiet sollten sich aus verkehrlicher Sicht zudem an den Erschließungsradien der vorhandenen ÖPNV-Haltestellen</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Der Hinweis auf die geplante Trasse erfolgt im Kapitel 3.2 des FNPs. Es wird ein zusätzlicher Hinweis im Kapitel 2.4 Verkehrserschließung ergänzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p><b>Die Anregung wurde geprüft.</b> Die Anregung wurde geprüft. Die Besonderheit der vorliegenden Planung ist die Sicherung bestehender, insbesondere denkmalgeschützter, Strukturen und Nutzungen unter Berücksichtigung ihrer Funktion und wirtschaftlichen Verwertbarkeit. Grundsätzlich erfolgt keine Planung und Festsetzung von Nutzungsmaßen anhand der Entfernungen zu den nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNVs. Vorrangig entscheiden städtebauliche und denkmalpflegerische Aspekte bei den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie beim Maß der baulichen Nutzung. Da mit zusätzlichen neuen Haltestellen und ergänzten Fahr-routen auch für die südlichen Plangebietsflächen</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>„Dingelstädter Straße“ und „Landsberger Allee/ Rhinstraße“ orientieren (ÖPNV-intensivere Nutzungen/höhere Bebauungsdichten bei kürzerer Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle und Nutzungen mit geringerem ÖPNV-Aufkommen/geringere Bebauungsdichten bei größerer Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle).</p> <p>Zudem sollte bei der Straßenplanung im Plangebiet (betrifft Pyramidenring) die Befahrbarkeit der Straßen durch Busse im Begegnungsverkehr sowie die Möglichkeit einer nachträglichen Einrichtung von Haltestellen berücksichtigt werden. Somit würde die Möglichkeit aufrechterhalten werden, bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt ergänzende Busangebote im Plangebiet vorzusehen.</p> <p>Aus Sicht der Landeseseilbahnbehörde Berlin und der Technischen Aufsichtsbehörde Berlin bestehen keine Einwände zu dem Bebauungsplan XXI-23.</p> <p>Folgende Stellungnahme ist jedoch bei der weiteren Bearbeitung zu beachten:  Aus den Akten der Landeseisenbahnbehörde Berlin ist zu entnehmen, dass die Gleistrasse des Zuführungsgleises zur Anschlussbahn „Institut Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik - IPH“ planfestgestellt im Sinne des Eisenbahnrechts ist. Beginnend am südöstlichen Rand des B-Plan-gebietes befand sich das Zuführungsgleis auf nachfolgenden Flurstücken:  Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin  Gemarkung: Marzahn  Flur: 219  Flurstücke: 29, 208, 207, 206.</p> <p>Die Flurstücke 29, 208 und 206 befinden sich im Eigentum der DB Netz AG. Das Flurstück 207 (Eigentümer: Land Berlin)</p>	<p>bessere Anbindungen an den ÖPNV gesichert werden können, darf die aktuelle ÖPNV-Anbindung nicht bereits im Vorfeld die Grundlage für eine dauerhaft eingeschränkte Bebaubarkeit und Nutzbarkeit der Plangebietsflächen bilden. Die derzeitigen Erschließungsradien zu den vorhandenen ÖPNV-Haltestellen liegen bei &lt; 500 m, so dass hier auch kein Handlungsbedarf besteht.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b>  Die bestehenden Straßenbreiten lassen einen Begegnungsfall von Bussen zu.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>  Die Begründung wird in Teilen um die Hinweise ergänzt. Eine ergänzende Stellungnahme der Deutschen Bahn AG liegt ebenfalls vor (siehe unter Pkt. 19 der Abwägung). Aus dieser geht hervor, dass die im Bebauungsplan dargestellten und bislang als Bahnfläche gewidmeten Flächen als solche wieder in der Hauptzeichnung festgesetzt werden. Zusätzlich wird eine bedingte Festsetzung ergänzt, welche die Nutzung der Bahnflächen auf den Zeitraum der Planfeststellung begrenzt. Mit Ablauf der Planfeststellung und Abschluss des Verfahrens nach § 23 AEG setzt dann die künftige Festsetzung ein, welche in einer Nebenzeichnung in der Planzeichnung darzustellen ist.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>stellte den Bahnübergang im heutigen Pyramidenring dar. Die Anschlussbahn wurde 1998 stillgelegt. Die Anordnung zur Entfernung der Andreaskreuze am Bahnübergang erfolgte in 2004. Durch das Eisenbahn-Bundesamt wurde Ende 2012 mit Verfahren gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) u. a. die Anschlussweiche 203 der Anschlussbahn zurückgebaut und somit vom Netz der DB abgebunden. Diese Maßnahmen haben jedoch keine Auswirkungen auf das Planrecht der Eisenbahntrasse. Die Zuführung zum Werksgelände IPH ist weiterhin planfestgestellt im Sinne des Eisenbahnrechts. Die in Rede stehenden Flurstücke sind nachrichtlich als Eisenbahnfläche zu übernehmen. Alternativ kann gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken beantragt werden. Die Landeseisenbahnbehörde Berlin wäre in diesem Falle die zuständige Planfeststellungsbehörde und somit zuständig für ein solches Verfahren.</p> <p>Auf den im B-Plangebiet befindlichen Flurstücken 192 und 204 befand sich die Anschlussbahn IPH. Fragmente der Gleisanlagen befinden sich noch auf den Grundstücken und sind anhand von Luftbildaufnahmen deutlich zu erkennen. Diese Anschlussbahn wurde Ende der 1950er Jahren gebaut und in Betrieb genommen. In der DDR wurden Anschlussbahnanlagen in dieser Größenordnung in der Regel mittels Standortgenehmigungsverfahren festgesetzt, was einer heutigen Planfeststellung entspricht. Aus den mir vorliegenden Unterlagen der ehemaligen Staatlichen Bahnaufsicht der DDR geht jedoch nicht hervor, ob hierfür ein Standortgenehmigungsverfahren durchgeführt wurde. Hierzu kann ggf. das Archiv des Bezirkes Auskünfte erteilen. Ist dies der Fall, so sind zumindest die für den ehemaligen Anschlussbahnbetrieb benötigten Flächen als Eisenbahnanlage nachrichtlich zu übernehmen. Alternativ kann gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) das Verfahren zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken beantragt werden. Die Landeseisenbahnbehörde Berlin wäre in diesem Falle die zuständige</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Es erfolgt eine Prüfung des Sachverhaltes im weiteren Bebauungsplanverfahren.</p>



Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Kreuzung erfolgen. Der Baubeginn vorbereitender Maßnahmen ist für 2021 vorgesehen.</p> <p>Es ist geplant, die Baustelle für die südliche Verschiebung der Fernwärmeleitung und für den Ersatzneubau der westlichen Straßenbrücke über den Pyramidenring und die Frank-Zappa-Straße zu erschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass es während der Baumaßnahme zu erhöhtem Stauaufkommen auf der Landsberger Allee stadtauswärts kommen kann. Nach aktuellem Planungsstand wird von einer Gesamtbauzeit bis ins Jahr 2028 ausgegangen.</p> <p>Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf (SGA und Stapl) wird regelmäßig über die Maßnahme informiert.</p> <p>Anlage: Kartenauszug mit Verkehrsknoten Marzahn – Landsberger Allee/über Märkische Allee/über Gleisanlagen DB (Bezirk Marzahn-Hellersdorf) und dessen räumlicher Nähe zum BP-Entwicklungsgebiet</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> An den wesentlichen Planinhalten wird festgehalten.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
9.	GL Gemeinsame Landesplanungsabteilung	03.09.2019 GL5.17-4616-010-0585/2019	<p>Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.</p> <p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><b>Erläuterungen:</b> Nach der Festlegungskarte des LEPs HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Die beabsichtigten Festsetzungen sind hier grundsätzlich zulässig.</p> <p>Das Ziel Z 1.2 FNP Berlin (Erhalt und Ausbau der Netzstruktur und der Flächen von Autobahnen und übergeordneten</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Hauptverkehrsstraßen gemäß Signatur im FNP) ist hier konkret für die Straße „Landsberger Allee“ zu beachten.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629),</li> <li>• Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. S. 294),</li> <li>• Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 11. Dezember 2018 (ABl. 2019 S. 8)</li> </ul> <p><b>Hinweise:</b> Für elektronische Beteiligungen bitten wir, ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: [...]</p> <p>Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
10.	LDA Landesdenkmalamt	23.09.2019  LDA 24	<p>Die o.g. Planung betrifft Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege in hohem Maße.</p> <p>Auf der überwiegenden Fläche des Plangebiets befindet sich die Gesamtanlage des Instituts "Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik" Berlin (IPH) (Nr. 09040630) mit</p>	<p><b>Die Hinweise zur denkmalrechtlichen Einordnung des Geländes werden zur Kenntnis genommen.</b> Die wesentlichen Aussagen befinden sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan. Einzelne Aussagen zum funktionalen Zusammenhang der Gebäude werden zusätzlich in der Begründung</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>zahlreichen Einzeldenkmalen. Die im Jahr 2015 unter Denkmalschutz gestellte Gesamtanlage umfasst einen Gebäudekomplex von besonderer technikgeschichtlicher und baukünstlerischer Bedeutung. Die weltweit singulär existierende Industrieanlage präsentiert das leistungsfähigste Niederspannungsprüffeld der Welt, welches noch heute zu den international führenden Hochleistungsprüffeldern zählt.</p> <p>Neben dem großen Seltenheitswert und der Funktionsfähigkeit der vornehmlich bauzeitlichen technischen Anlage wird der Komplex durch innovative neue Baugedanken und –formen eines jungen Architekturkollektivs geprägt, welcher von den traditionellen und selbst zeitgenössischen industriellen Formensprachen losgelöst zu bewerten ist.</p> <p>Die für die hier selten durchgeführte Spezialaufgabe entwickelten Gebäude sind locker auf dem weitläufigen Gelände entsprechend der naturräumlichen Gegebenheiten und der funktionsbedingten Nähe zueinander angeordnet. Während sich die Verwaltungs- und Sozialbauten in der Nähe des Eingangs an der Alten Rheinstraße mit dem einstigen Pförtnerhaus im westlichen Bereich der großzügigen Anlage befinden, liegen die technischen Hauptgebäude östlich des mittig durch das Areal von Norden nach Süden verlaufenden Marzahn-Hohenschönhausener Grenzgrabens. Die funktionale Zusammengehörigkeit einzelner Gebäudegruppen äußert sich darüber hinaus in deren Gestaltung, insbesondere der Ausrichtung und Neigung der Giebelwände und flachen Sattel- und Pultdächer der jeweiligen Haupt- und Nebengebäude einer Gebäudegruppe. Eine den Gebäudegruppen übergeordnete räumliche Baumassenverteilung und Höhenentwicklung setzt die einzelnen Baugruppen untereinander wieder in Beziehung, die sich in einer in der Tiefe gestaffelten Reihung in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung offenbart.</p> <p>Mit der Erschließung über gerade Wegestrukturen der in den weitläufig einst gepflegten Grünflächen eingebetteten</p>	<p>ergänzt. Der Planbereich hat einen hohen Denkmalwert. Das IPH-Gelände bildet einen Denkmalbereich von außerordentlicher baukünstlerischer Bedeutung. Die Gebäude sind so gestaltet, dass sie aus der damaligen zeitgenössischen Gebäudegestaltung hervorstechen. Die räumliche Aufteilung der Gebäude erfolgte in Verwaltungs- und Sozialbauten sowie in rein technische Gebäude. Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen und zu erhaltenden Struktur soll die Planung zu einer räumlich ausgewogenen und gleichzeitig langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur beitragen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Gebäudegruppen werden gezielte Blickachsen entwickelt, die die Wahrnehmung der Gesamtanlage noch heute maßgeblich prägen.</p> <p>Das im Jahr 2017 durch die Gesellschaft für Planung (GfP) in Vorbereitung für eine städtebauliche Neuordnung des Areals erstellte Bebauungskonzept beinhaltet drei Varianten der baulichen Nachverdichtung. Mit der Beauftragung des Konzeptes wurde auf die „neue städtebauliche Relevanz“ im Zuge der Unterschutzstellung der Industrieanlage reagiert. Die Varianten, auch die Maximalvariante, erwiesen sich insgesamt als denkmalfachlich vorstellbare Ansätze einer baulichen Weiterentwicklung des Areals, wenngleich hinsichtlich der Höhenentwicklungen und der teilweisen Verstellung wesentlicher Blickachsen noch Anpassungsbedarf bestand.</p> <p>Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht eine noch über die Maximalvariante des Bebauungskonzeptes hinausgehende Verdichtung vor, infolge derer die oben dargestellte schützenswerte Baumassenverteilung, Höhenentwicklung und Blicklenkung erheblich beeinträchtigt wird. Um nicht nur die visuelle Integrität der Einzeldenkmale, sondern auch die aus dem Zusammenspiel der Baudenkmale resultierenden Gestaltungsmerkmale der Gesamtanlage zu bewahren, sind folgende Anforderungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die bestehenden Achsen sind von einer Bebauung freizuhalten und als Wegeverbindungen innerhalb des Areals in ihrer Erschließungsfunktion und als gestalterisch-räumliches Mittel zu stärken.</li> <li>• Die einst gestalteten Freiflächen stehen nicht vollständig für eine Bebauung zur Verfügung. Insbesondere das Baufeld GE 1 ist flächenmäßig zu reduzieren, sodass zwei voneinander getrennte Baufelder entstehen, die eine Sichtbeziehung zum Gebäude der ehemaligen Betriebsleitung im Nordwesten (in Verlängerung</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Den Bedenken wird gefolgt.</b> Die Festsetzungen werden in Teilen angepasst und es werden ergänzende Abstimmungen mit den Denkmalbehörden im Sinne der Belange des Denkmalschutzes und unter Erhaltung des städtebaulichen Leitbildes geführt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt durch Reduzierung einzelner Baugrenzen</p> <p>Der Anregung wird durch Reduzierung der Baugrenzen gefolgt. Das bislang zusammenhängende Baufeld wird geteilt, so dass die bisherige Durchwegung und der Durchblick ermöglicht werden.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>der westlichen Achse entlang der Garagen- und Werkstattgebäude) ermöglichen. Auch das Sozialgebäude sollte von der Achse aus, die von der Rhinstraße auf das Gelände führt, optisch wahrnehmbar bleiben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="712 403 1413 954">• Insgesamt ist das Industrieareal vom Kern heraus bzw. von den geschützten Hauptgebäuden aus zu entwickeln. Die geplanten Baumassen sind dabei so aufeinander abzustimmen, dass die nach ihren Funktionen hierarchisch differenzierten Höhenentwicklungen und damit die Funktionsbeziehungen zwischen den einzelnen Anlagen weiterhin ablesbar bleiben. Dabei ist die sich durch die Anlage ziehende Gebäudestaffelung von Westen her bzw. vom Eingangsbereich aus prioritär zu berücksichtigen. Besonders kritisch ist in diesem Zusammenhang das beabsichtigte mittig liegende Baufeld mit einer derzeit zulässigen Höhe von ca. 30 m zu bewerten, welches den geschützten Komplex in seiner Struktur sprengen würde. Hinsichtlich der geplanten Höhenentwicklung bedarf es einer konkreten Abstimmung mit den Denkmalbehörden auf der Grundlage von noch zu ermittelnden First- und Traufhöhen für die Bestandsgebäude.</li> <li data-bbox="712 991 1413 1378">• Die als Einzeldenkmale unter Schutz stehenden Garagen- und Werkstattgebäude sind mit ihrer niedrigen Bauhöhe und den Pultdächern als Nebengebäude den davon östlich befindlichen Gebäuden funktional und gestalterisch untergeordnet. Durch die Neigung der flachen Pultdächer werden die Gebäude wiederum gestalterisch auch untereinander in Bezug gesetzt. Die Gebäude tragen somit maßgeblich zur Aussage des Geländes bei und erfordern einen entsprechenden sensiblen Umgang, um weiterhin ihrer Bedeutung gerecht werden können. Mit der Integration der Baudenkmale in die geplante Neubebauung würden die schmalen Baukörper erdrückt und der Denkmalwert erheblich</li> </ul>	<p>Die einzeln festzusetzenden Gebäudehöhen werden mit den Denkmalbehörden abgestimmt.</p> <p>Die mögliche Bebaubarkeit der Bereiche zwischen den Garagengebäuden wird in Abstimmung mit den Denkmalbehörden erneut geprüft. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Planung ausreichendes Entwicklungspotenzial bietet, um hier auch ein angemessenes Maß an wirtschaftlicher Verwertung zu ermöglichen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gemindert werden. Es wäre wünschenswert, wenn die Garagen- und Werkstattgebäude auch zukünftig für unterschwelliges, produzierendes Gewerbe zu Verfügung stünden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die einen Mindestabstand zu den Baudenkmalen und Bestandsgebäuden innerhalb der Gesamtanlage wahrende Baugrenze im Osten des Plangebietes bedarf ebenfalls einer weiteren Abstimmung mit den Denkmalbehörden.</li> </ul>	Die Lage der Baugrenzen im Bereich des IPH wird in Abstimmung mit den Denkmalbehörden erneut geprüft.
11.	<p>LAGetSi</p> <p>Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin</p>	<p>26.09.2019</p> <p>I A 25 – BP 738/19 SF</p>	<p>Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände oder konkreten Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.</p> <p>Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
12.	<p>Berliner Forsten</p> <p>Referat B Forstbetrieb</p>	<p>11.09.2019</p> <p>BF B 3</p> <p>24.10.2019</p> <p>BF B 33</p>	<p>Im Umweltbericht wird auf ggf. vorhandene Waldflächen hingewiesen (vgl. S. 47 und 57). Eventuell handelt es sich um Waldflächen gemäß § 2 Landeswaldgesetz vom 16.09.2004. Da es eingezäunte und private Flächen sind, bitte ich Sie um einen gemeinsamen Begehungstermin zwecks Prüfung der Waldeigenschaft.</p> <p>Die Berliner Forsten nehmen abschließend wie folgt Stellung: Um die mögliche Betroffenheit von dem Berliner Landeswaldgesetz unterliegenden Flächen im Geltungsbereich des B-Plans XXI-23 zu klären, wurden u.a. die im Zuge der Bioptypenkartierung (Grabowski, 2017) als Wald- oder Gehölzflächen ausgewiesenen Bereiche geprüft. Alle im Folgenden genannten Flurstücks-Nummern beziehen sich auf die Gemarkung Marzahn, Flur 219.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p>Ein gemeinsamer Begehungstermin wird vereinbart.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die auf der Übersichtskarte angegebenen Flächengrößen sind als ca.-Angaben zu verstehen und entsprechen nicht den tatsächlichen Flurstücksgrößen. Es wurden vier Flächen mit folgendem Ergebnis geprüft.</p> <p>Für zwei Flächen (Nr. 1 und Nr. 3, vgl. Übersichtskarte) wurde daraufhin die Waldeigenschaft im Sinne des § 2 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege des Waldes (LWaldG Berlin, 2004) festgestellt.</p> <p>Die <b>Fläche Nr. 1</b> ist von einem Zaun umgeben und liegt an der östlichen Grenze des B-Plan-Geltungsbereiches, westlich des Pyramidenrings. Diese besitzt eine Größe von ca. 8.600 m<sup>2</sup> (entspricht dem Flurstück 150 mit amtlicher Größe von 8.657 m<sup>2</sup>). Hier befindet sich ein geschlossener, baumartenreicher, ca. 50 bis 60 Jahre alter Waldbestand (einzelne Bäume sind möglicherweise noch älter), bestehend aus v.a. Hainbuche, Roteiche, Spitzahorn, Winterlinde, Gemeiner Birke, Gemeiner Esche und Pappel. Es ist üppige Naturverjüngung aus Ahorn, Hainbuche und Gemeiner Esche vorhanden. Der Waldbestand hat ein weitgehend geschlossenes Kronendach ausgebildet. In einigen etwas lichterem Bereichen haben junge Bäume die Chance, in die Höhe zu wachsen. Somit ist ein breites Altersspektrum der Bäume auf kleiner Fläche vorhanden, was ein bedeutsames Merkmal eines naturnahen Waldes und seines ökologischen Wertes ist. Der Strukturereichtum, die Baumartenvielfalt und der hohe Anteil an Totholz machen diesen Laubmischwald inmitten des Stadtgebietes zu einem sehr wertvollen Biotop für zahlreiche Insekten-, Vogel- und Pflanzenarten. Es sind aktuell bereits einige potenzielle Brutstätten (Höhlenbäume) vorhanden, die auch naturschutzrechtlich von Relevanz sind.</p> <p>Insbesondere dadurch, dass im Umfeld zahlreiche weitere Bauvorhaben (u.a. angrenzende B-Pläne) den Druck auf verbliebene naturnahe Flächen und den Baumbestand vermutlich weiter erhöhen werden, gewinnt das Waldstück noch weiter an Bedeutung. Laubbäume sind durch ihre höhere Blattmasse deutlich mehr als Nadelbäume dazu geeignet,</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Der Umgang mit den betreffenden Flächen wird im weiteren Verfahren geklärt. Einer Ausweisung der betreffenden Flächen im FNP als gewerbliche Bauflächen i.V.m. der Ausweisung der Flächen als produktionsprägender Bereich (EpB) steht die naturschutzfachliche Einschätzung als hochwertige Waldfläche gegenüber. Im Rahmen der folgenden Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer muss unter Zugrundelegung der jeweiligen Folgen für eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit entsprechender Waldumwandlung oder als Waldfläche unter Ausschluss einer künftigen gewerblichen Nutzung eine Abwägung erfolgen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Feuchtigkeit auf der Fläche zu binden und durch Beschattung die bodennahe Verdunstung zu vermindern. Außerdem spielt Laubwald eine besondere Rolle bei der Kühlung und Filterung der Umgebungsluft.</p> <p>Aus den genannten Gründen plädiere ich ausdrücklich dafür, diese Waldfläche langfristig zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.</p> <p>Die südlich angrenzende <b>Fläche Nr. 2</b> (Flurstücke 152, 181 und 233) ist v.a. von offenen Bereichen mit starker Bodenvegetation geprägt. Stellenweise ist Gehölzaufwuchs vorhanden. Diese Fläche 2 besitzt jedoch <u>keine</u> Waldeigenschaft im rechtlichen Sinne und ist daher nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bilanzieren und ggfs. zu kompensieren.</p> <p>Hier sei angemerkt, dass die östliche Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans XXI-23 diese Fläche schneidet. Die Flurstücke 181 und 233 liegen bereits im östlich angrenzenden Geltungsbereich des B-Plans XXI-24. Auf der Fläche ist diese Grenze nicht erkennbar. Eine Orientierung des Grenzverlaufs entlang des Pyramidenrings würde den planerischen Umgang mit der Fläche, ggfs. auch die Planung der Kompensation, erleichtern.</p> <p>Im Süden des Geltungsbereiches (südlich des Pyramidenrings) befindet sich, ungeachtet des tatsächlichen Zustandes, eine als Grünanlage ausgewiesene Fläche (Flurstück 158). Auch im B-Plan XXI-23 ist diese deckungsgleich als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die nördliche Begrenzung der Grünanlage bildet eine noch immer durch Schotter bedeckte Trasse der ehemaligen Industriebahn.</p> <p>Nördlich dieser Trasse liegt ein Waldbestand (<b>Fläche Nr. 3</b>) aus Robinie, Spitzahorn, Bergahorn, Ulme, Birke, Pappel und Hasel mit einer Ausdehnung von insgesamt ca. 15.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> An der Aufteilung der Geltungsbereiche wird aufgrund der unterschiedlich weit fortgeschrittenen Planverfahren festgehalten. Die Aufteilung der betreffenden Grundstücksfläche ist zudem unproblematisch, da sich die jeweiligen Planinhalte bzw. Festsetzungen auf der Grundstücksfläche nicht unterscheiden. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung muss entsprechend der betreffenden Flächen erfolgen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Der Umgang mit den betreffenden Flächen wird im weiteren Verfahren geklärt. Einer Ausweisung der</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Diese Fläche besitzt Waldeigenschaft nach Landeswaldgesetz. Von der beschriebenen Fläche liegen ca. 5.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans XXI-23 (Flurstück 159; 5.044 m<sup>2</sup>). Dieser Teil des Waldbestandes soll laut Planung für die Errichtung eines Industriegebietes (GI3) beansprucht werden.</p> <p>An dieser Stelle tritt das oben beschriebene Phänomen erneut auf. Die Grenze des Geltungsbereiches schneidet den Waldbestand. Die Grenze ist vor Ort nicht erkennbar. Die Flurstücke 183, 234, 229, 228, 185, teilweise 230, 231 und teilweise 186 gehören zum selben Waldbestand, liegen aber bereits im Geltungsbereich des B-Plans XXI-24. Bei der Bearbeitung fiel auf, dass die Berliner Forsten im Rahmen des B-Plan-Verfahrens XXI-24 nicht beteiligt wurden. Auch für den genannten Bereich ist die Errichtung eines Industriegebietes geplant, sodass die Festsetzung beider B-Pläne den Verlust des kompletten Waldbestandes (ca. 1,5 ha) zur Folge hätte. Dies wäre ein gravierender Eingriff, der u.a. aus den oben genannten Gründen dringend zu vermeiden ist.</p> <p>Die nördlich gelegene <b>Fläche Nr. 4</b> umfasst einen Bereich von ca. 2.400 m<sup>2</sup> (Teil des Flurstücks 148) und grenzt südlich an das Gelände der „Total“-Tankstelle an der Landsberger Allee. Diese Fläche ist durchbrochen von mehreren teilweise verfallenen Gebäuden sowie von offenen Bereichen. Sie ist eingezäunt und beinhaltet einige Abfall- und Schuttablagerungen. Diese Fläche besitzt <u>keine</u> Waldeigenschaft.</p> <p>Anlage: Übersichtskarte Pyramidenring</p>	<p>betreffenden Flächen im FNP als gewerbliche Bauflächen i.V.m. der Ausweisung der Flächen als produktionsgeprägter Bereich (EpB) steht die naturschutzfachliche Einschätzung als hochwertige Waldfläche gegenüber. Im Rahmen der folgenden Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer muss unter Zugrundelegung der jeweiligen Folgen für eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit entsprechender Waldumwandlung oder als Waldfläche unter Ausschluss einer künftigen gewerblichen Nutzung eine Abwägung erfolgen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
13.	ITDZ IT-Dienstleistungszentrum Berlin	22.08.2019 KD 5 Hö	<p>Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass fernmeldetechnische Sicherheitsanlagen des IT-Dienstleistungszentrums Berlin betroffen sind.</p> <p><b>Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, bestehen keine Einwände.</b></p>	<p><b>Berücksichtigung in der Begründung</b> Die bestehenden technischen Anlagen werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><b>Unsere 2-zügige Trasse befindet sich in der Straßenverkehrsfläche (siehe Anlage). Kabelschächte müssen jederzeit zugänglich sein.</b></p> <p>Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigegeführten Unterlagen.</p> <p>Anlage: Plan</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
14.	<p>BA Lichtenberg</p> <p>Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit</p> <p>Stadtentwicklungsamt</p> <p>FB Stadtplanung</p>	<p>17.09.2019</p> <p>Stapl A</p>	<p>Anhand der Unterlagen ist derzeit nicht festzustellen, dass die Belange des Bezirkes Lichtenberg von Berlin durch die Planung negativ berührt werden.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes bitte ich hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, die Auswirkungen insbesondere auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung beidseits der Trefffurter Straße, der Dingelstädter Straße und Themarer Straße sowie auf die Kleingartenanlage (KGA) „Sonnenblume“ zu untersuchen. Ich bitte dabei auch um Beachtung des Dauerbewohners in der KGA auf der Parzelle Grüner Weg 2. Außerdem sind die Wohn- und wohnähnlichen Nutzungen westlich der Rhinstraße zu berücksichtigen.</p> <p>Für den nordöstlichen Quadranten an der Kreuzung Landsberger Allee/Rhinstraße hat das Bezirksamt Lichtenberg beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11-128 aufzustellen. Planungsziel ist die Sicherung eines Wohngebietes mit einer GFZ von ca. 2,4. Das Bezirksamt Lichtenberg hat auch beschlossen, für die KGA „Sonnenblume“ den Bebauungsplan 11-133 zur Sicherung als private Dauerkleingärten aufzustellen. Für beide Verfahren wurden noch keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt. Mit den Anlagen erhalten Sie die Aufstellungsbeschlüsse zur Kenntnis.</p> <p>Ich bitte darum, den Bezirk Lichtenberg im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Berücksichtigung</b> Die Hinweise zu den bestehenden Wohnnutzungen in den benachbarten Baugebieten fließen in die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens sowie in den Umweltbericht zum Bebauungsplan XXI-23 ein.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Auf die vom Bezirksamt Lichtenberg genannten Bebauungsplanverfahren wird in der Begründung zum Bebauungsplan XXI-23 bereits hingewiesen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			Anlagen Begründung in Auszügen und Aufstellungsbeschlüsse	<b>Kenntnisnahme</b>
15.	IHK Berlin  Industrie und Handelskammer zu Berlin  Stadtentwicklung und Internationale Märkte	19.09.2019	Wir bedanken uns für die Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan, gegen den wir keine Einwendungen erheben.  Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahrens.	<b>Kenntnisnahme</b>
16.	BWB  Berliner Wasserbetriebe	11.09.2019  PB-N/ M/ Pa	Zu o. g. B-Planverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des B-Plans vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen. <b>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der B-Planunterlagen bei den BWBn keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.</b>  Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des B-Plangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.  Im Bereich Landsberger Allee queren zwei leitungsrechtlich gesicherte Abwasserdruckrohrleitungen (ADL) DN 600 die Fläche GE 3. Die ADL sind in Betrieb und auch weiterhin erforderlich.  Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Eine leitungsrechtlich gesicherte Trinkwasserhauptleitung (TWHL) DN 400 quert im	<b>Die Hinweise zum Leitungsbestand werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</b>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Bereich Pyramidenring die Fläche GI 3. Diese TWHL ist in Betrieb und auch weiterhin erforderlich.</p> <p>Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Inwieweit sich aus der Planung ein Bedarf für eine Leitungserweiterung ergibt, ist im weiteren B-Planverfahren zu prüfen. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfs- werten und der gewünschten Lage der Hausanschlüsse (Hausanschlussanträge!) möglich.</p> <p>Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle (S-Kanäle) stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.</p> <p>Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. B-Plangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Versickerungsmulden oder -rigolen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p> <p>Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im B-Plangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Zu Ihrer Information senden wir Ihnen in der Anlage das Hinweisblatt zur Begrenzung von</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Ein Niederschlagsentwässerungskonzept wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Die Ergebnisse und Anforderungen fließen als Festsetzungen in den Bebauungsplan ein. Grundsätzlich wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzungsmaße sowie der Freihaltung naturhaushaltwirksamer Flächen im Plangebiet von weitgehend dezentraler Versickerung ausgegangen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand Juli 2018), welches von der SenUVK herausgegeben wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an diese Behörde.</p> <p>Im Rahmen des B-Planverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, eine/n Fachplaner/in hinzuzuziehen.</p> <p>Bei dem in der Fläche GI 1 / Pyramidenring liegenden Regenwasserkanal (R-Kanal) DN 300 und dem R-Kanal Profil unbekannt unterhalb des Dükers handelt es sich um Grundleitungen. Sie sind Eigentum des Grundstückbesitzers. Die R-Kanäle DN 1400 und KA 2000 in den Flächen GE 3 und V 1 befinden sich im Eigentum von SenStadtWohn.</p> <p>Im Geltungsbereich des o. g. B-Plans befinden sich diverse leitungsrechtlich gesicherte R- und S-Kanäle der BWB. Hierbei handelt es sich um den nördlich der Pyramidenringbrücke liegenden Düker 2x DN 300, die von der Pyramidenringbrücke zur Landsberger Allee führenden S-Kanäle DN 600/DN 1000/DN 1200 sowie den im Bereich der Landsberger Allee vorhandenen Notüberlaufkanal DN 1000.</p> <p>Die R- und S-Kanäle südlich des Pyramidenrings sind nur teilweise leitungsrechtlich gesichert. Die noch ausstehenden Sicherungen sind derzeit bei den BWBn in Bearbeitung.</p> <p>Sowohl für die schon gesicherten R- und S-Kanäle als auch für die o. g. ADL und TWHL sind in den Grundbüchern zugunsten der BWB beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) eingetragen. Die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Dieses Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw)</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme und zusätzliche Berücksichtigung in der Begründung zum Bebauungsplan</b> Darüber hinaus werden die Anforderungen für Bepflanzungen bei der Entwicklung der Festsetzung für die grabenbegleitende Pflanzfläche berücksichtigt.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>befahrbare Wegebefestigung – soweit vorhanden – erhalten bleiben.</p> <p>Die BWB planen Baumaßnahmen an den o. g. R- und S-Kanälen. Der Bau der Maßnahme südlich vom Pyramidenring ist für August 2021 bis Juli 2023, der Bau der Maßnahme nördlich vom Pyramidenring für Oktober 2023 bis April 2026 geplant.</p> <p>Die Baumaßnahmen sehen vor, dass ein neuer S-Kanal ca. ab Pyramidenringbrücke im Pyramidenring, in der Rhinstraße und in der Landsberger Allee verlegt wird. Es ist geplant, dass nach Beendigung der Bauarbeiten der vorhandene, über die Grundstücke verlaufende S-Kanal sowie die R- und S-Kanäle in den Flurstücken 159, 29 und 208 außer Betrieb gehen. Die TWHL DN 400 soll erhalten bleiben.</p> <p>Der S-Kanal im Flurstück 158 soll außer Betrieb gehen. Es ist geplant, dass der auch dort vorhandene R-Kanal nur teilweise außer Betrieb geht. Er soll im westlichen Bereich auf einer Länge von ca. 92 m erhalten bleiben und an den R-Kanal im Pyramidenring (die BWB planen diesen zu erneuern) angeschlossen werden.</p> <p>Im Zuge dieses B-Planes sehen wir es als zielführend an, vorab die grundsätzliche Genehmigung zum Verdämmern der dann außer Betrieb befindlichen Anlagen auf den Grundstücken zu erlangen. Gleiches gilt für ein neues Leitungsrecht für den neu geplanten Düker nahe der Pyramidenringbrücke. Dükeroberhaupt und Dükerunterhaupt müssen für Reinigungsfahrzeuge der BWB (260 kN, Fahrbahnbreite 3,5 m, Wenderadius 10 m) stets zugänglich sein.</p> <p>Aus Sicherheitsgründen können die BWB der Überbauung, auch von außer Betrieb befindlichen Anlagen, grundsätzlich nicht zustimmen. Sollte eine Bebauung der Fläche vor Beendigung unserer Bauarbeiten erfolgen, müssen die geplanten östlichen Baugrenzen der Flächen GE 1 und GE 2 so ange-</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XXI-23 stehen den geplanten Umbaumaßnahmen der BWB nicht entgegen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Der überwiegende Teil der technischen Anlagen befindet sich gemäß den mitgelieferten Planunterlagen nicht im Bereich von geplanten Baugrenzen. Ausnahmen bilden lediglich einzelne Flächenabschnitte in den</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>passt werden, dass der S-Kanal im Rahmen des Leitungsrechtes geschützt und jederzeit zugänglich bleibt. Eine (zusätzliche) Überbauung ist nicht zulässig. Sollte jedoch eine Bebauung nach 2026 unter Beibehaltung der östlichen Baugrenzen der Flächen GE 1 und GE 2 vorgesehen sein, muss seitens des Vorhabenträgers frühzeitig eine Abstimmung mit den BWBn zur weiteren Vorgehensweise hinsichtlich des verdämmerten Kanals erfolgen. Sollte in der Konsequenz der Ausbau erforderlich werden, ist dies baulich und zeitlich zwischen dem Vorhabenträger und den BWBn zu vereinbaren.</p> <p>Sollten zur Erschließung des Plangebietes neue Leitungen/Kanäle erforderlich werden, sind dafür mindestens 1 Jahr vor Baubeginn entsprechende Hausanschlussanträge mit Bedarfswerten bei den BWBn zu stellen.</p> <p>Im Geltungsbereich des B-Planes befindet sich das Abwasserpumpwerk Marzahn II (APW Mar II) der BWB. Im Zusammenhang mit dem Betrieb des APW Mar II sind regelmäßige abwassertypische Emissionen unvermeidlich. Dies bezieht sich insbesondere auf die Bereiche Geruch, Lärm, Schwingungen / Erschütterungen, Beleuchtung usw., welche durchgängig 24 Stunden, 7 Tage die Woche regelmäßig auftreten, zwangsläufig über das Betriebsgelände hinauswirken und somit zu Beeinträchtigungen führen können. Neben den Lärm- und Schwingungsemissionen, welche im Umkreis von ca. 200 m noch zu spürbaren Auswirkungen führen können, sind die Geruchsemissionen je nach Wetterlage noch weit darüber hinaus spürbar. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Störungsbeseitigung auch nachts und an Feiertagen Einsätze mit Zu- und Abfahrt von Schwermaschinen regelmäßig stattfinden. Die Belange zur Sicherung des bestehenden Standortes APW Mar II sind im Rahmen des o. g. B-Planverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p>	<p>Gewerbegebieten GE2 und GE3 sowie in der Fläche für Versorgungsanlagen V2. Bis auf die Baukörperfestsetzung im GE2, welche sich jedoch ausschließlich am Bestand orientiert, handelt es sich beim GE3 sowie bei der Versorgungsfläche V2 um Baufenster, so dass ein Freihalten der Anlagentrasse auch ohne Anpassung der Baugrenze im Rahmen der Einhaltung des Nutzungsmaßes möglich ist bzw. über die bestehenden Leitungsrechte bereits gesichert wurde, so dass Anpassungen an den Festsetzungen nicht erforderlich sind.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Berücksichtigung in der Begründung zum Bebauungsplan</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>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, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, 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 Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWBn anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.</li> <li>• Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.</li> <li>• Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWBn die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.</li> <li>• Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWBn eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag schriftlich vor.</li> </ul>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Sie sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis										
			<p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. [...]</p> <p><b>Anlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandspläne</li> <li>- Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB</li> <li>- Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin</li> </ul>	<b>Kenntnisnahme</b>										
17.	BNetzA Bundesnetzagentur	18.09.2019	<p>Auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die als Ansprechpartner in Frage kommen, entnommen werden. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.</p> <p>Betreiber von Richtfunkstrecken</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Vorgangsnummer</td> <td>28949</td> </tr> <tr> <td>Baubereich</td> <td>Berlin, Ortsteil Marzahn</td> </tr> <tr> <td>Koordinaten-Bereich</td> <td></td> </tr> <tr> <td>NW</td> <td>13E3107 52N3214</td> </tr> <tr> <td>SO</td> <td>13E3137 52N3148</td> </tr> </table> <p>Betreiber und Anschrift:</p> <p style="margin-left: 40px;">50Hertz Transmission GmbH, Heidestraße 2, 10557 Berlin</p> <p style="margin-left: 40px;">Berliner Verlag GmbH, Karl-Liebknecht-Straße 29, 10178 Berlin</p>	Vorgangsnummer	28949	Baubereich	Berlin, Ortsteil Marzahn	Koordinaten-Bereich		NW	13E3107 52N3214	SO	13E3137 52N3148	<b>Kenntnisnahme</b> Die Betreiber werden in das weitere Bebauungsplanverfahren eingebunden und über die Planinhalte informiert.
Vorgangsnummer	28949													
Baubereich	Berlin, Ortsteil Marzahn													
Koordinaten-Bereich														
NW	13E3107 52N3214													
SO	13E3137 52N3148													

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>CBXNET combox internet GmbH, Landhausstraße 22, 10717 Berlin</p> <p>e*Dispatch Professional Mobile Radio GmbH, Schönhauser Allee 10-11, 10119 Berlin</p> <p>Hoffnungstaler Stiftung Lobetal, Bodenschwinghstraße 27, 16321 Bernau Kreisverwaltung Teltow-Fläming, Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde</p> <p>LAN-COM-East Datennetze &amp; Rechnerkommunikation GmbH, Industriestraße 20, 15366 Hoppegarten</p> <p>Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG, Georg-Brauchle-Ring 50, 80992 München</p> <p>Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf</p> <p>Für Ihre zukünftigen Anfragen verwenden Sie bitte das Formular im Anhang und senden es an [...]</p> <p>Die Datenschutzerklärung der Bundesnetzagentur finden Sie unter: [...]</p> <p>Wichtige Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter [...]</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
18.	50Hertz Transmission GmbH	10.09.2019	Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich folgende Anlagen	<p><b>Kenntnisnahme</b> Der angegebene Leitungsbestand wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	TG Netzbetrieb	2019-005475-01-TG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 380-kV-Kabelanlage Marzahn - Friedrichshain 921/922,</li> <li>• 380-kV-Leitung Neuenhagen - Marzahn 495/496, Mast-Nr. 47 - PMZA, 220-kV-Leitung Marzahn - Thyrow - Wuhlheide 301/302 von PMZA - Mast-Nr. 3,</li> <li>• Trafotransportstrecke UW Marzahn,</li> <li>• Richtfunkstrecke Pyramide - Neuenhagen,</li> <li>• UW Marzahn</li> </ul> <p>Der Verlauf der Freileitungen ist in den eingereichten Unterlagen enthalten. Der Verlauf der Kabelanlage und der Richtfunkstrecke ist im B-Planentwurf nicht enthalten. Wir bitten darum, den Verlauf der Kabelanlage sowie deren Bezeichnung zu ergänzen. Weiterhin bitten wir darum, die Leitungsbezeichnungen und den Anlagenbetreiber (50Hertz) nachrichtlich in die Planunterlagen zu übernehmen. Die erforderlichen digitalen Daten können [...] abgefordert werden. Bitte geben Sie dazu unsere Registriernummer [...] an.</p> <p><u>Für die Freileitungen gilt:</u> Es ist ein Freileitungsbereich von 50 m beidseitig der Trassenachsen zu beachten. Innerhalb der Freileitungsbereiche befinden sich die Freileitungsschutzstreifen von ca. 25,50 m beidseitig der Trassenachse bei 380 kV bzw. 28,50 m beidseitig der Trassenachse bei 220 kV, in welchen ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht.</p> <p>Für die Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder</p>	<p>Auf Nachfrage beim Träger wurde durch diesen mitgeteilt (siehe unten), dass gemäß den beiliegenden Plänen die 220 kV-Leitung Marzahn – Wuhlheide als 380-kV-Leitung errichtet und perspektivisch auch als solche betrieben werden soll. Die Nutzung als 220-kV-Leitung ist somit nur als vorübergehend zu betrachten.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Kabelverlauf wird als unterirdische Versorgungsleitung gekennzeichnet. In der Begründung werden zudem die Bezeichnung und der Betreiber ergänzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise zu den Freileitungsbereichen werden in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Lage der Baugrenzen wird im weiteren Verfahren erneut geprüft. Jedoch sind innerhalb der Baugrenzen grundsätzlich auch untergeordnete Lagerflächen zulässig sind, die in Einzelfällen nicht gegen die Beschränkungen der Freileitungsschutzstreifen sprechen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Hinweise zu den Freileitungsschutzstreifen und den entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten werden in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.</p> <p><u>Für die Kabelanlage gilt:</u> Innerhalb des Schutzbereiches befindet sich der Kabelschutzstreifen von 5,0 m beidseitig der Trassenachse. Im Kabelschutzstreifen bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen sowie ein Einwirkungsverbot für Dritte.</p> <p><u>Sonstige Betroffenheiten:</u> Im Bereich des B-Plans verlaufen weiterhin eine Trafotransportstrecke sowie eine Richtfunkstrecke der 50Hertz. Diese sind von den Planungen nicht betroffen. Weiterhin befindet sich das UW Marzahn im Bereich des B-Plans. Das UW-Grundstück befindet sich im Eigentum der 50Hertz. Bauliche Veränderungen sind nicht vorgesehen. Der B-Plan dient hier der planerischen Festsetzung des bestehenden Zustandes.</p> <p>Da die Verläufe der Bebauungsgrenzen auch Flächen innerhalb der Freileitungs- bzw. Kabelschutzstreifen einschließen, stimmen wir dem B-Plan-Entwurf in der vorliegenden Form <b>nicht</b> zu.</p> <p>Folgende Änderungen sind erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachrichtliche Übernahme aller Anlagen inkl. Schutzbereiche und Bezeichnungen in den B-Plan.</li> <li>• Übernahme des nachfolgenden Passus (kursiv) in die textlichen Festsetzungen des B-Planes: <i>Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und</i></li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Berücksichtigung in der Begründung</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</b> Die Hinweise zu den Freileitungsbereichen werden in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen. Innerhalb der Baugrenzen sind grundsätzlich auch untergeordnete Lagerflächen zulässig, die in Einzelfällen nicht gegen die Beschränkungen der Freileitungsschutzstreifen sprechen.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die oben aufgeführten Leitungen werden gekennzeichnet. Auf die entsprechenden Schutzstreifen und Dienstbarkeiten wird in der Begründung hingewiesen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Die vom Träger genannte Formulierung ist nicht über den zulässigen Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches abgedeckt, so dass für eine Aufnahme in den</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Email-Schreiben vom 08.11.2019	<p><i>Pflanzmaßnahmen mit einer Arbeits-, Bau- bzw. -Endwuchshöhe von mehr als 4 Metern über EOK, sowie für Nutzungsänderungen (auch temporär) im Kabelschutzstreifen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Mitte, Standort Neuenhagen, [...] einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.</i></p> <p>Anlagen: Lagepläne</p> <p>Die 220-kV-Leitung Marzahn-Wuhlheide ist als 380-kV-Leitung errichtet und wird derzeit als 220-kV-Leitung betrieben. Da wir diese Leitung perspektivisch als 380-kV-Leitung betreiben werden, gelten somit die Abstände einer 380-kV-Leitung. Dadurch erklärt sich auch die Diskrepanz der Bezeichnung in den Plänen.</p>	<p>Bebauungsplan die Rechtsgrundlage fehlt. Ein Hinweis auf die Forderung erfolgt jedoch in der Begründung zum Bebauungsplan, so dass eine entsprechende Berücksichtigung der gestellten Forderung erfolgt.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt. Die Leitung wird gemäß der ursprünglichen Errichtung und künftigen Betreibung nachrichtlich als 380-kV-Leitung gekennzeichnet.</b></p>
19.	DB Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Ost	04.09.2019 CS.R-O-L(A) SI TÖB-BLN-19-61168	<p>Hiermit bestätigen wir den Eingang Ihrer Anfrage zum oben genannten Verfahren.</p> <p>Wir haben die Stellungnahmen hierzu innerhalb des Konzerns der Deutsche Bahn AG veranlasst.</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in der Nähe einer Bahnstrecke.</p> <p>Die Bahnanlagen sind planfestgestellt und genießen Bestandsschutz. Wir bitten daher um Verständnis, dass wir ohne vorherige Prüfung Ihrer Anfrage nicht zustimmen können.</p> <p>Aufgrund der Anzahl der innerhalb des DB-Konzerns zu beteiligenden Stellen sowie Urlaubsabwicklungen ist es uns nicht möglich, fristgerecht zu antworten. Wir bitten daher um Fristverlängerung bis zum 30.10.2019.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>19.12.2019 CS.R O4-O(E) SI TÖB-BLN-19- 61168</p>	<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen das geplante o.g. Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>1. In östlicher Richtung befinden sich ca. 450 m vom Planungsgebiet entfernt die Gleisanlagen des Fernbahnhofes Berlin Nordost mit den Fernbahnstrecken</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6067 Biesdorfer Kreuz Nord – Berlin Karow Ost,</li> <li>- 6080 Biesdorfer Kreuz Nord – Eichgestell,</li> <li>- 6160 Biesdorfer Kreuz Nord – Berlin Nordost - Berlin-Hohenschönhausen</li> </ul> <p>sowie der S-Bahn-Strecke</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6012 Springpfuhl – Wartenberg.</li> </ul> <p>Auf diesen Gleisanlagen finden regelmäßig Zugfahrten (Nahverkehr, Fernverkehr, Güterverkehr, S-Bahn-Verkehr) statt. In südöstlicher Richtung befindet sich eine Anschlussbahn im Bereich der Industriebahn. Auf dem Gleis finden regelmäßig Rangierfahrten (Güterzüge) von und zum Bahnhof Berlin Nordost statt.</p> <p>2. Darüber hinaus grenzt das Planungsgebiet im Süden unmittelbar an Bahnflächen einer ehemaligen Industriebahn an, auf welchen kein Bahnverkehr mehr stattfindet. Ein Teil dieser Flächen verläuft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Sollten diese Flächen wie gefordert aus der Planfeststellung entlassen werden, muss ein Verfahren nach § 23 AEG angestoßen werden. Einer Freistellung von Bahnbetriebszwecken stehen wir im betreffenden Bereich grundsätzlich offen gegenüber.</p>	<p><b>Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Die Nummerierungen der jeweiligen Bahnstrecken werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p><b>Die Zustimmung zu einer möglichen Freistellung der nicht mehr genutzten Bahnflächen (unter Berücksichtigung eines Verfahrens nach § 23 AEG) wird zur Kenntnis genommen.</b> Dennoch wird die Planzeichnung in der Art angepasst, dass die derzeit planfestgestellten Bahnflächen als solche wieder in der Hauptzeichnung festgesetzt werden. Zusätzlich wird eine bedingte Festsetzung ergänzt, welche die Nutzung der Bahnflächen auf den Zeitraum der Planfeststellung begrenzt. Mit Ablauf der Planfeststellung und Abschluss des Verfahrens nach</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>3. Die im überplanten Gebiet befindlichen Flurstücke 29, 32, 206 und 208 befinden sich im Eigentum der DB Netz AG. Ein Verkauf dieser wäre gesondert zu überprüfen.</p> <p>4. Die Unterschreitung der Abstandsflächen zu bzw. auf Grundstücken der DB Netz AG darf nicht zu zusätzlichen Baukosten für Flächen der DB Netz AG führen.</p> <p>5. Im Bereich der DB-Grenze zum Planungsgebiet befinden sich auch Kabel- und Leitungswege der DB Netz AG. Eine Leitungsauskuft ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unbedingt einzuholen.</p> <p>6. Das Planungsgebiet wird durch Schienenverkehrslärm der o.g. Bahnstrecken beeinflusst. Zusätzliche Maßnahmen für Schall- und Erschütterungsschutz gegen Emissionen aus dem Bahnbetrieb können durch die DB Netz AG nicht ergriffen oder finanziert werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf die hohe betriebliche Bedeutung und damit Belastung der angrenzenden Strecken (Berliner Außenring, S-Bahn-Strecken) hin.</p> <p>7. Rammgründungsarbeiten, die in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Gleisanlagen (siehe Punkt 1) durchzuführen sind, sind im Vorfeld (Baugenehmigungsverfahren) mit der DB Netz AG abzustimmen.</p>	<p>§ 23 AEG setzt dann die künftige Festsetzung als Gewerbegebiet ein, welches in einer Nebenzeichnung in der Planzeichnung darzustellen ist.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XXI-23 befinden sich von den aufgeführten Grundstücken lediglich die Flurstücke 29, 206 und 208. Das Flurstück 32 befindet sich bereits im angrenzenden Bebauungsplan XXI-24.</p> <p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen in den betreffenden Bereichen, welche derzeit Flächen der DB Netz AG tangieren, lediglich Bau fenster (keine Baukörperfestsetzungen) vor, so dass Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücksflächen einzuhalten sind.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt</b> Im Rahmen eines anzufertigenden Schallgutachtens werden die zu erwartenden Immissionen innerhalb des Plangebietes ermittelt und es werden Maßnahmen zum Schutz der geplanten Nutzungen in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen aufgenommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Der Hinweis ist im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>8. Der DB Netz AG ist der Zugang zu ihren Anlagen der o.g. Streckenabschnitte jederzeit zu gewähren.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf den oben genannten Bahnstrecken nicht gefährdet oder gestört werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Ein Zugang zu den im Plangebiet befindlichen Bahnflächen bleibt für den Zeitraum der Planfeststellung sowie im Rahmen der Eigentümerschaft der betreffenden Flächen bei der DB Netz AG uneingeschränkt bestehen. Zuwegungen zu den benachbarten Strecken über Fremdgrundstücke sind im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen (u.a. über Grunddienstbarkeiten) zu sichern.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>
20.	BVG  Berliner Verkehrsbetriebe	11.09.2019	<p>Der B-Planentwurf ist hinsichtlich der Bewertungsgrundlage der ÖV-Erschließung lückenbehaftet. Das gesetzlich für die Ausgestaltung des ÖPNVs vorgesehene Instrument ist der Nahverkehrsplan Berlin (NVP-Berlin). In diesem legt der Aufgabenträger (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) das Angebotsniveau der „ausreichenden Verkehrsbedienung“ fest. Die Rahmenvorgaben für das ÖPNV-Angebot beinhalten unter anderem den Erschließungsstandard (Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des ÖPNVs) und den Bedienungsstandard (Taktichte auf den ÖPNV-Linien und deren Betriebszeit). Als Angebot der Daseinsvorsorge definiert der NVP-Berlin Mindesttakte nach Verkehrszeiten und Verkehrsmittel. Wir empfehlen die Bewertung des öffentlichen Personennahverkehrs auf Basis des Nahverkehrsplan Berlin auszuführen.</p> <p>Dennoch möchten wir gern eine Bewertung des ÖV-Angebots auf Basis des NVP-Berlin vornehmen. Das Vorhabengebiet liegt innerhalb der Erschließungsradien der in der Landsberger Allee und Rhinstraße verkehrenden Straßenbahnlinien</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> In der Begründung zum Bebauungsplan wird die derzeitige Anbindung an das Netz des ÖPNVs dargestellt. Die Begründung wird zudem um die Entfernungen zu den nächstgelegenen Haltestellen der Straßenbahnen ergänzt. Der vorliegende Bebauungsplan dient nicht der Ausgestaltung des ÖPNVs, so dass der Nahverkehrsplan an dieser Stelle zwar zur Kenntnis genommen, aber nicht als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan herangezogen wird. Falls die Planung jedoch Auswirkungen auf die künftige Gestaltung der Haltestellenplanung hat bzw. sich aus der Planung der Bedarf an ergänzenden Haltestellen ergibt, wird gebeten, dies in der künftigen Planung der Haltestellen und der Ausgestaltung des Nahverkehrsplanes zu berücksichtigen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>und ist somit formal, den Kriterien des NVP-Berlin entsprechend, an das ÖPNV-Netz angeschlossen.</p> <p>Ob das Angebot hinsichtlich der Kapazität nach Realisierung des Vorhabens weiterhin bedarfsgerecht ist, kann aus heutiger Sicht nicht bewertet werden. Hierfür wären Angaben über Beschäftigten- und Besucherzahlen der neu entstehenden Unternehmen und Einrichtungen erforderlich.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Das Bebauungsplanverfahren dient gegenwärtig der Überprüfung und Festlegung städtebaulicher Dichten an dem Standort. Welche ungefähren Nutzer- und Angestelltenzahlen sich aus dem städtebaulichen Maß der Dichte ergeben, wird im weiteren Verfahren bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt werden.</p>
21.	<p>BSR</p> <p>Berliner Stadtreinigung</p> <p>Reinigung</p>	20.09.2019	<p>Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
22.	<p>NBB</p> <p>Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG</p>	<p>22.08.2019</p> <p>2019-020907_P</p>	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH &amp; Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH &amp; Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe</p>	<p><b>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>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 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. 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.</p> <p>In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck &gt; 4 bar.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b> Der Leitungsbestand wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b> Mit dem Bebauungsplan werden öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Unterbringung der technischen Infrastruktur gesichert. Darüber hinaus sind auch in den festgesetzten Baugebieten (z.B. Gewerbegebiet)</p>

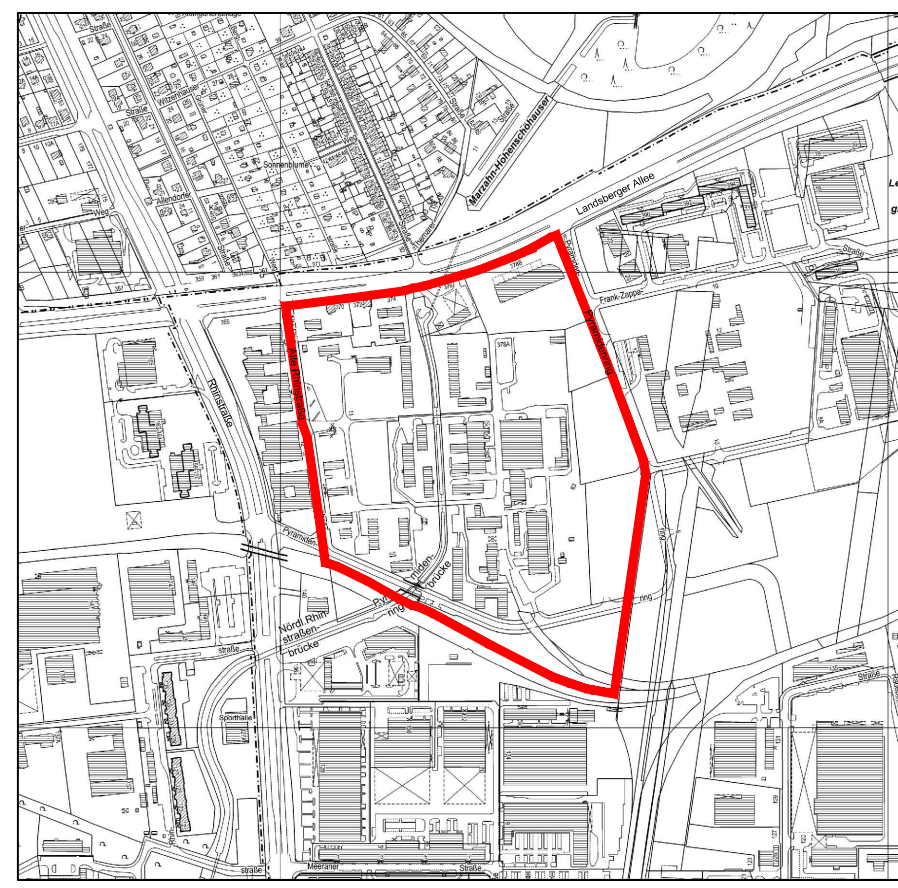
Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutz-anweisung zu beachten und Folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen 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. Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und dem zu 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/Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/dem Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der Netzplanung [...] abzustimmen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen</p>	<p>technische Infrastruktureinrichtungen als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die ergänzenden Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die geplanten Festsetzungen stehen den geplanten Baumaßnahmen der NBB nicht entgegen.</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan (Maßstab 1:500/ Plangröße DIN A0)</li> <li>- Leitungsschutzanweisung</li> <li>- Legende Gas</li> </ul> <p>Kostensparende Einholung von Leitungsauskünften über das Internet:</p> <p>Mit dem Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH besteht die Möglichkeit, Anfragen zum Leitungsbestand oder zur Zustimmung zu Bauvorhaben per Internet zu stellen. Bei Anfragen über diese Portaldatenbank werden keine Aufwandsentschädigungen für Auskünfte der NBB erhoben. Der Zugang kann [...] beantragt werden.</p> <p>Für Anfragen, die nicht über die Portaldatenbank gestellt werden, bleibt die Aufwandsentschädigung auch weiterhin bestehen.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
23.	<p>Berliner Feuerwehr</p> <p>Direktion Nord Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz</p>	<p>21.08.2019</p> <p>NXX-52286-19- 2968-S</p>	<p><b>Eingangsbestätigung</b></p> <p>Die zur Beurteilung des o.g. Bauvorhabens übersandten Vorlagen zum Brandschutznachweis auf der Grundlage der Bauverfahrensverordnung – BauVerfVO - wurden von mir überprüft und für die Abgabe einer abschließenden Stellungnahme aus meiner fachlichen Sicht als <b>ausreichend</b> erkannt.</p> <p>Ich bestätige Ihnen den Eingang der Vorlagen gemäß § 19 (2) der Bautechnischen Prüfungsverordnung.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>
Die	<p>Berliner Feuerwehr</p> <p>Zentraler Service Fahrzeuge und</p>	<p>23.08.2019</p> <p>Vorgangsnr. B-Plan XXI-23</p>	<p>Nach Überprüfung Ihrer Anfrage habe ich im Rahmen meiner Leitungsverwaltung keine <b>Löschwasserbrunnen und Zisternenbauwerke</b> vorgefunden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist im Rahmen der Planumsetzung sicherzustellen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Geräte ZS FG 233e Löschwasser-versorgung		Bei Nachfragen zu Ihrem Vorgang, bitte ich die Vorgangsnr. mit anzugeben.	
24.	Vattenfall Wärme Berlin AG	23.09.2019 TB-GC	Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme AG geprüft.  Im unmittelbaren Planungsgebiet befinden sich keine Fernwärmeanlagen der Vattenfall Wärme AG.  Fragen zur Fernwärmeversorgung der geplanten Gebäude beantwortet dem Investor unser Kundenbetreuer [...] gern.	<b>Kenntnisnahme</b>
25.	Vattenfall Business Services GmbH	24.09.2019 HFGR-L	In dem betrachteten Gebiet befinden sich Freileitungs-, Hochspannung-, Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie Netzstationen (46615 und 46616) und Übergabestationen (41518/IPH und 11549) der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.  Darüber hinaus befindet sich nordwestlich des Plangebietes das 380-kV-Umspannwerk der 50Hertz Transmission GmbH. Das Flurstück 150 befindet sich im Eigentum der Vattenfall Wärme Berlin AG.	<b>Kenntnisnahme</b> Der technische Anlagenbestand wird in der Begründung ergänzt.

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Folgende Änderungen zu den bauplanungsrechtlichen Festlegungen, welche das Grundstück „Pyramidenring 11“ betreffen regen wir an:</p> <p><u>1. Ausweisung als „Fläche für Versorgungsanlagen – Umspannwerk“ für unser Grundstück „Pyramidenring 11“</u></p> <p>Auf dem im Eigentum der Stromnetz Berlin GmbH befindlichen Grundstück (Flurstück 205) ist in ferner Zukunft die Errichtung eines Umspannwerkes geplant. Dieses ist für die Aufrechterhaltung der Versorgungssicherheit mit elektrischer Energie zwingend notwendig. Somit ist die Ausweisung als „Versorgungsfläche“ mit gelber Einfärbung im Bebauungsplan zwingend notwendig.</p> <p>Begründung: Durch diese spezielle Ausweisung ist der Bau eines neuen Umspannwerkes planungsrechtlich auch in ferner Zukunft gesichert. Ohne Ausweisung „Umspannwerk“ ist die Möglichkeit rechtlicher Mittel (Klage) der Nachbar/innen gegen die zulässige Art der Nutzung ein Standort-Risiko.</p> <p><u>2. Erschließungsstraße</u></p> <p>Die Erschließung unseres Grundstücks „Pyramidenring 11“ ist gegenwärtig ausschließlich über die Landsberger Allee möglich. Aus diesem Grund ist die in der textlichen Festsetzung im Punkt 13. genannte Fläche d) entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 204 fortzuführen.</p> <p>Dabei ist darauf zu achten, dass die Erschließungsstraße schwerlastfähig (&gt;60 t) und in ausreichender Breite (10 m), insbesondere in Bezug auf die Kurvenradien, dimensioniert sein muss.</p> <p>Hierbei ist eine planerische Abstimmung mit dem Planungsbüro zwingend notwendig. Zur Verdeutlichung haben wir Fotomaterial/zeichnerisches Planmaterial beigelegt, aus dem einerseits der vorhandene Bestand erkennbar und andererseits der notwendige Planbestand skizziert ist.</p>	<p><b>Die Anregung wird berücksichtigt:</b></p> <p>Für das Flurstück 205 erfolgt eine entsprechende Änderung der Nutzungsart in „Fläche für Versorgungsanlagen“.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Grundstück Pyramidenring 11 liegt - wie die Anschrift bereits sagt - unmittelbar am Pyramidenring, so dass hier eine direkte Anbindung an öffentliches Straßenland bereits besteht. Es muss lediglich eine Zufahrt errichtet werden. Dies lässt der Bebauungsplan trotz der Festsetzung einer Pflanzfläche zu (siehe tF 8: „...Die Fläche zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten ...“). Ein dringendes Erschließungserfordernis über Grundstücke Dritter (50 Hertz und IPH) besteht daher nicht, so dass eine Festsetzung bzw. Verlängerung des Wegerechts nicht vorgenommen wird. Dennoch bleibt es dem Grundstückseigentümer überlassen, auf privatrechtlicher Ebene eine Vereinbarung über Grunddienstbarkeiten zu treffen. Dies wird jedoch nicht durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><u>3. Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen</u> Zwischen den Punkten B) und C) ist eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Die gegenwärtige Planung des Umspannwerkes sieht entlang des Pyramidenringes die Errichtung dreier Trafoboxen vor. Diese sind höhenmäßig auf Straßenniveau vorgesehen. Demzufolge ist die Entfernung der Umgrenzung auf dem Flurstück 205, mindestens jedoch im Bereich der geplanten Trafoboxen erforderlich.</p> <p>Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Asset Conception Berlin, [...] gern zur Verfügung.</p> <p>Gegenwärtig befindet sich folgender Anlagenplan in der Ausführung: Einschleifung Ü34622 (BWB) in Ausführung Nemo (60792). Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kund/innen nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, [...] gern zur Verfügung.</p> <p>Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 90 95 30. 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“ sind genau zu beachten.</p>	<p><i>Zusätzliche Anmerkung: Auch das Grundstück des IPH grenzt im Süden unmittelbar an den Pyramidenring an. Da die Zufahrt über die Landsberger Allee jedoch bereits besteht und über Dienstbarkeiten gesichert ist, wurde diese zur planerischen Klarstellung nachrichtlich mit in den Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 sind entsprechende Anlagen innerhalb dieser Fläche zulässig. „ ... Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. ...</p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p><b>Kenntnisnahme</b></p>

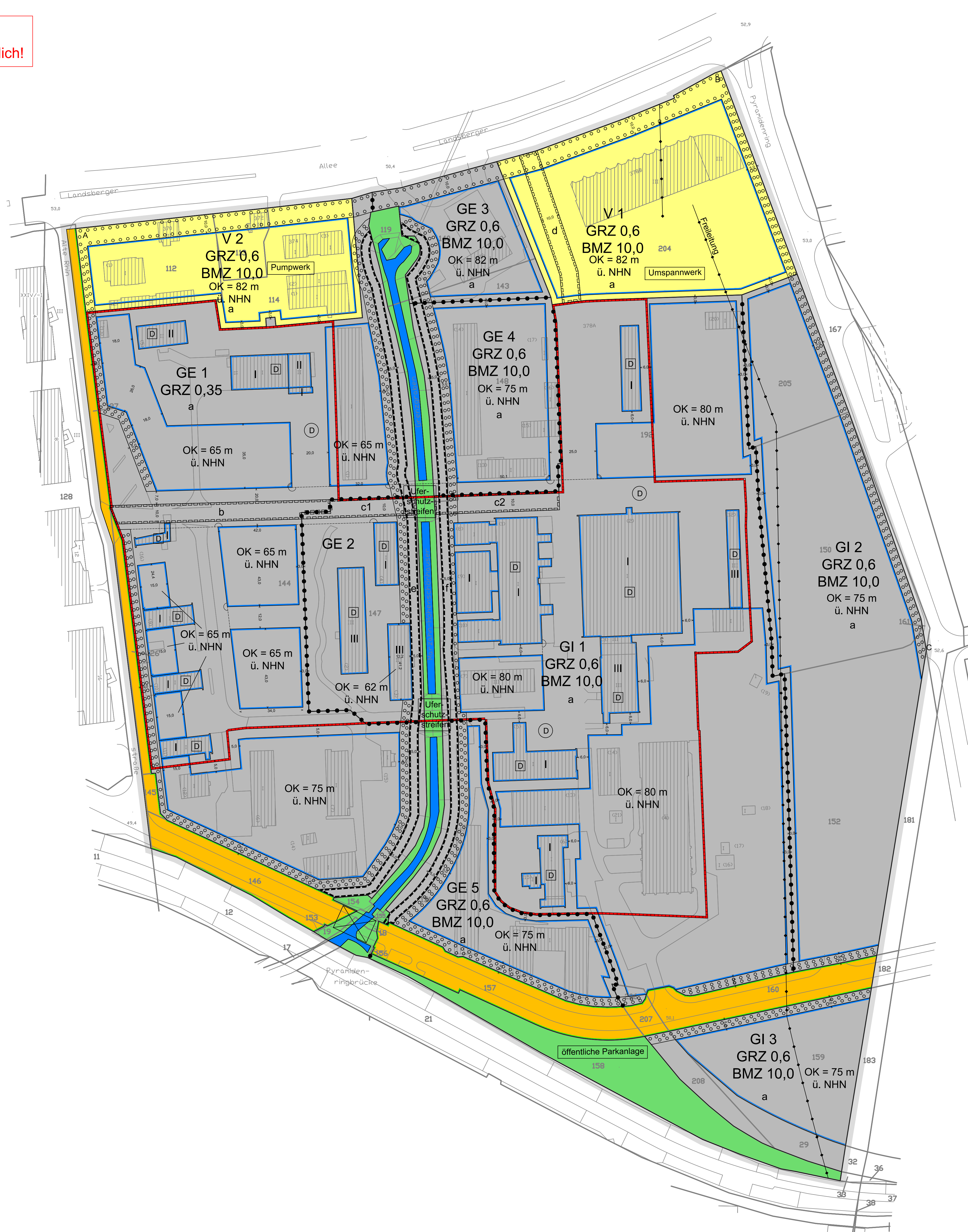


**ENTWURF**  
noch nicht rechtsverbindlich!

Übersichtskarte 1:10.000

**Textliche Festsetzungen**

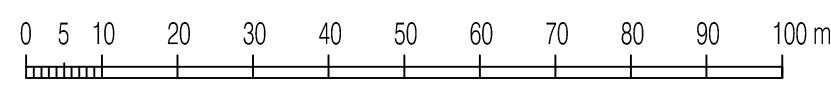
1. In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
2. In den Industriegebieten sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. In den Gewerbegebieten GE 3, GE 4 und GE 5 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
4. Als zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet GE 2 wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt.
5. In den Flächen für Versorgungsanlagen V 1 und V 2, den Gewerbegebieten GE 1, GE 3, GE 4, GE 5 sowie den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 3 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
6. Die festgesetzte Obergrenze für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ü. NHN gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie für Hochspannungsmasten.
7. Schallschützende Festsetzungen werden nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung ergänzt.
8. (Die grünordnerischen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren nach Vorlage des Umweltberichts konkretisiert und ergänzt.)  
Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.
9. Ebenenrige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm in einer mindestens 4,5 m<sup>2</sup> großen Pflanzinsel zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
10. Die Geltungsbereichsgrenzen zwischen den Punkten A, B und C ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
11. Die Fläche b ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der anliegenden Grundstücke mit den Flurstücksnummern 147 und 192 zu belasten.
12. Die Flächen c1 und c2 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des anliegenden Grundstücks mit der Flurstücksnummer 148 zu belasten.
13. Die Fläche d ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des anliegenden Grundstücks mit der Flurstücksnummer 192 zu belasten.
14. Die Flächen e und f sind mit einem 5 m breiten Fahrrecht zugunsten der Wasser- und Umweltbehörden zu belasten.
15. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.



# Anlage 3 zur BA-Vorlage Nr. 1023/V Bebauungsplan XXI-23 "IPH"

für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, Alter Rhinstraße und den Industriebahngleisen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

Zeichenerklärung	
Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauflächen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinwohngelände	GRZ 0,4
Reines Wohngebiet	GRZ 0,4
Allgemeines Wohngebiet	GRZ 0,4
Besonderes Wohngebiet	GRZ 0,4
Dorfgebiet	GRZ 0,4
Mischgebiet	GRZ 0,4
Konzept	GRZ 0,4
Gewerbegebiet	GRZ 0,4
Industriegebiet	GRZ 0,4
Sondergebiet (Einkauf)	GRZ 0,4
Sonstiges Sondergebiet	GRZ 0,4
Beschreibung der Zahl der Wohnungen	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl	GRZ 0,4
Geschossfläche	GRZ 0,4
Baumassenzahl	GRZ 0,4
Baumasse	GRZ 0,4
Flächen für den Gemeindefürsorge	GRZ 0,4
Verkehrsflächen	GRZ 0,4
Flächen für Versorgungsanlagen	GRZ 0,4
Öberirdische Hauptversorgungsleitungen	GRZ 0,4
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	GRZ 0,4
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	GRZ 0,4
Sonstige Festsetzungen	GRZ 0,4
Nachrichtliche Übernahmen	GRZ 0,4
Eintragungen als Vorschlag	GRZ 0,4
Planunterlagen	GRZ 0,4



Planungsstand: 13. August 2019  
frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BAUGB