

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 24.02.2022

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Anlage 1) zum Bebauungsplanverfahren 10-98 für das Grundstück Mark-Twain-Straße 32, 34 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 18.01.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0017/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Gordon Lemm  
Bezirksbürgermeister

Juliane Witt  
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung,  
Umwelt und Naturschutz, Straßen und  
Grünflächen

Anlage

---

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 0017/VI

---

**A.** Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Bebauungsplanverfahren 10-98 für das Grundstück Mark-Twain-Straße 32, 34 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

**B.** Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

**C.** Beschlussfassung

**C.1** Beschlusssentwurf:

1. Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) zum Bebauungsplan 10-98 zuzustimmen.

2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

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

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

**D.** Begründung:

siehe Anlagen

**E.** Rechtsgrundlagen:

§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 3 Abs. 1 und 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 Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlagen

## **D. Begründung:**

### **1. Verfahrenszusammenfassung**

Das Bezirksamt beschloss am 8. Dezember 2020 unter der Vorlage Nr. 0281/V die Aufstellung des Bebauungsplans 10-98 für das Grundstück Mark-Twain-Straße 32, 34 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf.

Im Verfahren zum Bebauungsplan 10-98 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 12. Juli 2021 bis einschließlich 13. August 2021 parallel durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichts entfällt.

### **2. Planungsinhalt**

Durch den Bebauungsplan 10-98 wird auf dem Grundstück Mark-Twain-Straße 32, 34 eine Gemeinbedarfsfläche als Vorhaltefläche für eine Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert.

Die Erforderlichkeit der Flächensicherung ergibt sich aus dem Bedarf an Gemeinbedarfsflächen für die Versorgung der Bevölkerung vor allem mit Kitaplätzen im Gebiet Hellersdorf-Ost.

### **3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12. Juli 2021 bis einschließlich 13. August 2021 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 2. Juli 2021 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen.

Neben der Präsentation der Planung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung waren die Unterlagen in dieser Zeit durch Veröffentlichung im Internet einsehbar. Zusätzlich erfolgte eine Verknüpfung mit der zentralen Beteiligungsplattform „Mein Berlin“. Aufgrund der Pandemielage war es jedoch lediglich mit vereinbartem Termin möglich, vor Ort Einsicht zu nehmen (§ 3 Abs 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. PlanSiG).

### **3.1. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**

Es ging insgesamt eine Stellungnahme von einem Bürger ein. In seiner Stellungnahme äußerte sich der Bürger positiv über die Aufstellung eines Bebauungsplans und regte an, die gesamte Fläche des Bezirks zu überplanen. Weitere Anregungen betrafen eine barrierefreie Gestaltung des Bezirks und die Einordnung von kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben in Wohngebieten zur Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzung.

Die vorgetragenen Belange betreffen die generelle bezirkswerte Planung sowie die Bereichsentwicklungsplanung und somit nicht ausschließlich den Bebauungsplan selbst. Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche fest. Somit können hier keine Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe eingegliedert werden, da diese nicht zulässig wären. Aufgrund eines Ersuchens der Bezirksverordnetenversammlung, das Grundstück für soziale und ökologische Infrastruktur zu sichern und eine nochmalige Prüfung der bestehenden Bedarfe durchzuführen, hat das Bezirksamt beschlossen, von der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen auf diesem Grundstück abzusehen und an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche ohne weitere Nutzungen festzusetzen. Auf die Festsetzung weiterer Nutzungen wird im Sinne der weitestgehenden Sicherung der städtebaulich prägenden, von Bebauung freigehaltenen Blockinnenbereiche als ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Großsiedlung verzichtet. Der Bebauungsplan steht der geforderten barrierefreien Gestaltung nicht entgegen. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung übernommen.

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

Mit Schreiben vom 2. Juli 2021 wurden alle Träger öffentlicher Belange, welche generell bei Bebauungsplanverfahren zu beteiligen sind, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich innerhalb eines Monats nach Zugang des Schreibens zu den im Internet eingestellten Planungsinhalten zu äußern.

Es wurden 21 Behörden und Träger beteiligt, davon äußerten sich 17 Behörden und Träger. Die relevanten Stellungnahmen der Behörden und Träger sind in den Abwägungsprozess eingegangen.

#### **4.1. Schwerpunkte der Abwägung aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Der Schwerpunkt lag bei Hinweisen zur geplanten Nutzung der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) sowie Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK).

Im Fall von SenStadtWohn wurde angemerkt, dass ein Lückenschluss der Blockrandbebauung parallel zur Mark-Twain-Straße das Einordnen einer Wohnbebauung mit Mehrfachnutzungen auf einer momentan als Parkplatz genutzten Verkehrsfläche ermögliche.

Der Hinweis der SenUVK bezieht sich vor allem auf den Umgang mit Regenwasser und die Erstellung eines Regenwasserkonzeptes.

Der Hinweise der Senatsverwaltung werden zur Kenntnis genommen und als Belange in die Abwägung eingestellt. Jedoch wird im weiteren Verfahren am Planungsziel „Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche“ festgehalten. Auf die Festsetzung weiterer Nutzungen und damit einer weiteren Verdichtung im Blockinnenbereich bzw. durch den „Lückenschluss“ zwischen den vorhandenen Gebäuden entsprechend den Darstellungen der Senatsverwaltung soll im Sinne der weitestgehenden Sicherung der städtebaulich prägenden, von Bebauung freigehaltenen Blockinnenbereiche als ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Großsiedlung sowie dem Erhalt der städtebaulichen Gliederung durch den Zugang zum Blockinnenbereich verzichtet werden. Dem Bezirk obliegt als Plangeber die Abwägung aller Belange. Nach Auffassung des Bezirks ist eine Verdichtung an dieser Stelle nicht zielführend, da damit bestehende Wohnqualitäten beeinträchtigt werden. Die im Moment als Parkplatz genutzte Fläche soll zukünftig als Parkplatz und Erschließung für die Kindertagesstätte im Sinne einer gesicherten Erschließung dienen in einem Gebiet, das bereits derzeit durch den Erschließungsverkehr, insbesondere Parkverkehr, belastet ist. Die Öffnung der Bebauung zur Straße hin soll erhalten bleiben. Die Lücke in der Bebauung dient neben der städtebaulichen Gliederung und der Erschließung zur Belüftung und Besonnung des Innenhofes und soll deswegen erhalten bleiben. Städtebaulich soll die typische Struktur durchgrünter Innenhöfe auch von außen optisch erlebbar bleiben.

## **5. Fazit für das weitere Bebauungsplanverfahren**

Im Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt keine Änderung des Planungsziels. Die Hinweise der Behörden werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Nach der Überarbeitung der Planzeichnung sowie der Begründung kann die Auslegung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden.

## 6. Abwägungstabelle zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB - Bebauungsplan 10-93

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
1	Berliner Feuerwehr	<p><b>1.1.</b> Mit dem bisherigen Planungsstand ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Es wird um weitere Beteiligung im Verfahren gebeten. Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben.</p> <p><b>1.2.</b> Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den/die Prüflingenieur/in für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung für den Grundschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1 zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m<sup>3</sup>/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden. Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung</u></b> Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung</u></b> Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p><b>1.3.</b> Keine LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung vorhanden.</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, eine entsprechende Löschwasserversorgung herzustellen, da genug Flächen vorhanden sind.</p>
		<p><b>1.4.</b> Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten.</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
2	<p><b>Berliner Stadtreinigungsbetriebe - BSR, Reinigung</b></p>	<p><b>2.1.</b> Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich</p>
3	<p><b>Berliner Wasserbetriebe (BWB)</b></p>	<p><b>3.1.</b> keine Äußerung</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich</p>
4	<p><b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b></p>	<p><b>4.1.</b> Die Belange der Bundeswehr werden mit der vorliegenden Planung berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung keine Einwände.</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
5	BVG, Zentrale Leitungsverwaltung	5.1. Vom Grundsatz her bestehen keine Bedenken. Von der BVG wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.	<b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich
6	Der Polizeipräsident in Berlin, Landeskriminalamt, Zentralstelle für Prävention, LKA PräV 1, Städtebauliche Kriminalprävention (SKP)	6.1. keine Äußerung	<b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich
7	Industrie- und Handelskammer zu Berlin	7.1. keine Äußerung	<b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich
8	IT-Dienstleistungszentrum Berlin	8.1. Das ITDZ Berlin betreibt im abgefragten Bereich keine Anlagen.	<b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich
9	50 Hertz Transmission GmbH, TG Netzbetrieb	9.1. Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	<b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich
10	LAGetSi, Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit	10.1. keine Einwände	<b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
11	<b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg</b>	<b>11.1.</b> Nach der Festlegungskarte des LEPs HR liegt das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	<b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich
12	<b>Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe</b>	<b>12.1.</b> keine Einwände	<b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich
13	<b>Senatsverwaltung für Kultur und Europa</b>	<b>13.1.</b> keine Äußerung	<b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich
14	<b>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen</b>	<b>14.1.</b> Im Rahmen der Mitteilung zur Planungsabsicht gem. § 5 AGBauGB hatten wir Ihnen mitgeteilt, dass der FNP für den ca. 0,74 ha großen Geltungsbereich des B-Planes Wohnbaufläche W2 darstellt und nach Entwicklungsgrundsatz 1 der AV FNP aus Bauflächen des FNPs die ihnen zugeordneten Baugebiete der BauNVO und somit u.a. auch andere Flächen kleiner 3 ha, wie Anlagen des Gemeinbedarfes von örtlicher Bedeutung, entwickelt werden können, wenn Funktion und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten Gefüge gewahrt bleiben. Eine Auseinandersetzung bzw. Erläuterung dazu ist Ihrer Begründung unter Punkt II.2. noch nicht zu entnehmen und sollte diesbezüglich ergänzt werden.	<b><u>Kenntnisnahme</u></b> Die Begründung wird entsprechend ergänzt.  Die Funktion und Wertigkeit der Baufläche wird durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nicht beeinträchtigt. Eine Kita wäre auch auf einer Wohnbaufläche zulässig, da es sich um eine wohngebietstypische Nutzung handelt. Das vorherrschende strukturelle Gefüge bleibt bestehen. Immissionsschutzrechtlich sind die sozial adäquaten Geräusche, welche von einer Kita ausgehen, nicht als Lärm zu betrachten. Somit gehen von einer Gemeinbedarfsfläche mit der

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			Zweckbestimmung Kita auch keine Beeinträchtigungen aus. Die geringe Zunahme an Verkehr durch Bring- und Abholverkehre ist nicht wesentlich höher als der Verkehr, welcher von einer potenziellen Wohnbebauung ausgehen würde. Somit ist auch hier mit geringen Auswirkungen auf den Bestand zu rechnen.
		<p><b>14.1.</b> Das fehlende FNP-Zitat bitte ich der Begründung zuzufügen: Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Dezember 2020 (ABl. 2021 S. 147).</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>
		<p><b>14.2.</b> Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 stellt den Geltungsbereich des B Plans 10-98 als überwiegend landeseigenes, mittelfristig zu aktivierendes Wohnungsneubaupotenzial der Kategorie 50-199 Wohneinheiten dar. Weiterhin stellt der StEP Wohnen die Fläche als Potenzial für den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau dar. Diese Informationen sind im Kapitel I. 3.4.1 der Begründung zu ergänzen.</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
		<p><b>14.3.</b> Der StEP Wohnen weist einen dringenden Bedarf an Wohnungsneubau, insbesondere an preiswertem Wohnungsneubau nach. Für preiswerten Wohnungsbau sind die landeseigenen Flächen von herausragender Bedeutung. Da diese Flächen nur noch in sehr begrenztem Umfang</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung</u></b> Die Hinweise der Senatsverwaltung werden zur Kenntnis genommen und als</p>

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>vorhanden sind, weist der StEP darauf hin, dass die erforderlichen Mengen an preiswertem Wohnungsneubau nur zu erreichen sind, wenn alle diese Flächenpotenziale genutzt werden. Die mit dem B-Plan verfolgten städtebaulichen Ziele widersprechen den Aussagen des StEPs Wohnen 2030. Der Block weist entlang der Mark-Twain-Straße eine Baulücke auf, die auf beiden Seiten durch eine Brandwand gekennzeichnet ist. Die Baulücke dient als Parkplatz und als Durchgang zum Blockinnenbereich. Es wird angeregt, eine vollständige oder teilweise Schließung der Baulücke mit Wohnungsbau zu prüfen. Es wäre auch im Sinne einer Mehrfachnutzung denkbar, die Baulücke mit Wohnungsbau und einer im Erdgeschoss integrierten Kitanutzung zu schließen. Der vorgebrachte Bedarf an zusätzlichen Plätzen der Kindertagesbetreuung und der damit verbundenen Flächensicherung für den Gemeinbedarf wird vor allem mit einer 2-geschossigen Aufstockung des Bereiches Hellersdorf-Ost (U-Bahntrasse, Landesgrenze, Riesaer Straße) und dem daraus resultierenden Bedarf an ca. 1.400 Wohneinheiten begründet. Es bleibt jedoch unklar, wie weit dieses Aufstockungspotenzial auch tatsächlich den planerischen Zielen des Bezirkes entspricht und aktiviert werden soll, zumal die im Entwurf vorliegende BEP lediglich entlang der Riesaer Straße ein Prüfpotenzial für eine Aufstockung vorsieht. In diesem Zusammenhang sollten mit dem Vorliegen einer abgestimmten SIKo-Fortschreibung die Planungsziele für den B-Plan 10-98 im weiteren Verfahren noch einmal geprüft werden, ob sich die Vermutungen für einen zusätzlichen Bedarf belastbar verfestigt haben und zur Bedarfsdeckung genau dieser</p>	<p>Belange in die Abwägung eingestellt. Jedoch wird im weiteren Verfahren am Planungsziel „Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche“ festgehalten. Auf die Festsetzung weiterer Nutzungen und damit einer weiteren Verdichtung im Blockinnenbereich bzw. durch den „Lückenschluss“ zwischen den vorhandenen Gebäuden entsprechend den Darstellungen der Senatsverwaltung soll im Sinne der weitestgehenden Sicherung der städtebauliche prägenden, von Bebauung freigehaltenen Blockinnenbereiche als ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Großsiedlung sowie dem Erhalt der städtebaulichen Gliederung durch den Zugang zum Blockinnenbereich verzichtet werden. Dem Bezirk obliegt als Plangeber die Abwägung aller Belange. Nach Auffassung des Bezirkes ist eine Verdichtung an dieser Stelle nicht zielführend, da damit bestehende Wohnqualitäten beeinträchtigt werden.</p>

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Standort im SIKo festgelegt wurde. Die im Rahmen der Mitteilung der veränderten Planungsziele in 2020 vorgetragenen Bedenken werden deshalb aufrechterhalten. Der Verfahrensschritt der geänderten Planungsziele sowie ein Hinweis auf die vorgebrachten Bedenken fehlen im Kapitel IV. der Begründung. Die in der Begründung in I. 3.4.1 dargestellte Aussage zum Angebot von „angemessenen Wohnungen für Aufsteigerhaushalte in sozialen Problemlagen“ stammt nicht aus dem StEP Wohnen 2030.</p>	<p>Die im Moment als Parkplatz genutzte Fläche soll zukünftig als Parkplatz und Erschließung für die Kindertagesstätte im Sinne einer gesicherten Erschließung dienen in einem Gebiet, dass bereits derzeit durch den Erschließungsverkehr, insbesondere Parkverkehr, belastet ist. Die Öffnung der Bebauung zur Straße hin soll erhalten bleiben. Die Lücke in der Bebauung dient neben der städtebaulichen Gliederung und der Erschließung zur Belüftung und Besonnung des Innenhofes und soll deswegen erhalten bleiben. Städtebaulich soll die typische Struktur durchgrünter Innenhöfe auch von außen optisch erlebbar bleiben. Darüber hinaus wurde die Entwicklung einer Wohnbebauung auf Anregung der BVV vom Bezirksamt ausgeschlossen. Die Hinweise bezüglich der Anpassung der Planung an das SIKo werden berücksichtigt und die Planungsziele im weiteren Verfahren, wenn nötig, entsprechend angepasst.</p>

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
			Die Hinweise zur Planungszieländerung werden entsprechend in die Begründung übernommen.
15	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	<p><b>15.1.</b> Grundsätzliche Einwände gegen das Planungsziel bestehen nicht. Ein Konzept zur Regenentwässerung liegt nicht vor. Bis zum Vorliegen eines Entwässerungskonzeptes, dessen Prüfung durch die Wasserbehörde und die Festschreibung der wesentlichen Kerninhalte des Regenwasserkonzeptes in Form von textlichen Festsetzungen oder in einem städtebaulichen Vertrag kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden kann. Auf der Grundlage des noch zu erarbeitenden Entwässerungskonzeptes ist anschließend über die erforderlichen textlichen Festsetzungen zu entscheiden.</p> <p><b>15.2.</b> Das Plangebiet liegt im Bereich der Regenwasserkanalisation. Erstaufnehmendes Gewässer ist die Wuhle (Gewässer 2. Ordnung). Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche. Hieraus ergeben sich prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Regenentwässerung des Gebietes:</p> <p>Im Untergrund liegen Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vor, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können. Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung</u></b> keine Abwägung erforderlich Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b><u>Kenntnisnahme/Berücksichtigung</u></b> keine Abwägung erforderlich Entsprechende Hinweise zum Umgang mit Regenwasser werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Durch die geplante Kindertagesstätte wird nur einen kleinen Teil des Grundstücks versiegelt. Selbst wenn eine größere Kita mit 200 Plätzen erreicht werden würde, müsste lediglich ein Drittel der Fläche mit Haupt- und</p>

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Wasser wird teils als „Schichtenwasser“ bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand. Der zeMHGW/zeHGW, der sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter bezieht, ist damit als Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht verfügbar bzw. nicht aussagekräftig. Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach DWA-A-138 vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden. Sollte eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden, besteht die Herausforderung für die Planer/innen darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der SenUVK ein Vorgehen zu entwickeln, dass die Einhaltung dieses Mindestabstandes sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist. Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die starke Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität beizumessen, da für eine Versickerung von Regenwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst intensive Dachbegründung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in</p>	<p>Nebenanlage versiegelt werden. Damit ständen noch ca. 4.000 Quadratmeter unversiegelte Fläche zur Verfügung. Somit gibt es keine Einschränkung in der Umsetzung technischer Maßnahmen bei der Regenwasserbewirtschaftung. Wie die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz in ihrer Stellungnahme zum Ausdruck brachte, gibt es vielfältige Lösungen, welche für dieses Gebiet infrage kommen. Somit muss dieses Problem nicht innerhalb des Bebauungsplans gelöst werden und es sind keine Festsetzungen nötig. Der Umgang mit dem Regenwasser kann im Bauantragsverfahren thematisiert werden.</p>

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser erfolgen.</p> <p>Vorgehen bei der Erkundung von schwebendem Grundwasser:  Es ist von großer Bedeutung, so früh wie möglich eine quantitative Basis zur Einschätzung des Vorliegens und der Ausprägung von lokalen, potentiell hoch anstehenden schwebenden Grundwasserkörpern („Schichtenwasser“) zu erlangen. Dies ist die Voraussetzung, um im Folgenden gesicherte Grundwasserflurabstände ausweisen zu können, die wiederum die Voraussetzung für die Planung und Genehmigung von Versickerungsanlagen sind. Dabei wird folgendes Vorgehen empfohlen: Generell sollte bei stattfindenden Baugrunduntersuchungen eine Dokumentation von möglichen Hinweisen auf schwebende Grundwasserkörper dokumentiert werden. Dazu gehören neben den im Zuge von Bohrungen angetroffenen Grundwasserständen auch phänologische Merkmale wie z.B. Eisen-Mangan-Oxidausfällungen (Verockerung/Marmorierung) im Bodenprofil sowie Hinweise auf das Vorkommen von unter Grund- oder Stauwassereinfluss ausgebildeten Bodenarten wie Gley und Pseudogley. Der weitere Untersuchungsbedarf und die Untersuchungstiefe hängen wesentlich von den vor Ort angetroffenen Rahmenbedingungen ab und sind im Folgenden geschildert. Es handelt sich dabei um den vorläufigen, gegenwärtigen Bearbeitungsstand für vorgesehene allgemeine Anforderungen für vergleichbare Verfahren, die sich bis zur Veröffentlichung ggf. noch verändern können.</p>	

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Szenario 1:</p> <p>Liegen an der Oberfläche potentiell wasserführende Sedimente mit einer Mächtigkeit &gt; 1 m vor, gilt Folgendes: Pro angefangenem Hektar Fläche ist eine Erkundungsbohrung im Trockenbohrverfahren bis zum Erreichen der ersten geringdurchlässigen Schicht (z.B. Geschiebemergel) abzuteufen. Die geringdurchlässige Schicht darf dabei nicht durchstoßen werden. Die Bohrung ist zu einer Grundwassermessstelle mit einem Durchmesser von 2“ auszubauen. Die Grundwassermessstelle muss direkt oberhalb der undurchlässigen Schicht verfiltert sein.</p> <p>Die Einrichtung der Grundwassermessstelle erfolgt unabhängig davon, ob zum Zeitpunkt der Errichtung tatsächlich Grundwasser angetroffen wird. Die Grundwassermessstellen sind so im Plangebiet zu verteilen, dass vorhandene oberflächennahe potentiell Grundwasser führende Schichten vollständig und repräsentativ erschlossen werden. Die Platzierung erfolgt nach Sachkunde des/der durchführenden geotechnischen Planers/in. In Absprache mit SenUVK, II B 3, kann die Anzahl der Grundwassermessstellen reduziert werden, sofern plausibel dargestellt werden kann, dass eine repräsentative Erkundung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Die für Wasserwirtschaft zuständige Senatsverwaltung steht bei Bedarf beratend zur Verfügung. In diesen Messstellen ist über einem Zeitraum von mindestens einem Jahr der Grundwasserstand mit Datenloggern täglich zu messen und digital aufzuzeichnen. Die Daten sind mindestens bis zur Erteilung der wasserrechtlichen Zulassung aufzubewahren und so früh wie möglich der</p>	

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>für Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung zur Berechnung von Kenngrößen des lokalen Grundwasserkörpers zu übergeben. Weiterhin sind bei der Erkundung gewonnene geologische Daten zu übergeben, die in jedem Fall die horizontweise Korngrößenverteilung und Lagerungsdichte sowie Luftkapazität des bei der Einrichtung der Messstellen erbohrten Materials beinhalten müssen.</p> <p>Falls auf dem Grundstück mit einem (temporären) Einstau von Grundwasser in die Versickerungsanlage gerechnet werden muss, ist eine Drainage bzw. ein Drosselabfluss aus einer Rigole vorzusehen, welche dann ebenfalls eine Drainagefunktion übernimmt. Hierbei wird von der Sen UVK der in Abhängigkeit zur Einbautiefe stattfindenden Abfluss von Grundwasser über die Drainagen berechnet und eine maximale Einbautiefe von Drainagen festgelegt.</p> <p>Szenario 2: Beträgt die Mächtigkeit der oberflächlich vorliegenden potentiell wasserführenden Schicht weniger als 1 m, ist zur Sicherstellung einer grundwasserfreien Sickerstrecke für Maßnahmen der Regenwasserversickerung eine Drainage bis in eine Tiefe von maximal 90 cm bzw. bis maximal 10 cm oberhalb der zuoberst angetroffenen geringleitenden Schicht (i.d.R. Geschiebelehm/-mergel) vorzusehen. Es sind keine Messungen des lokalen Grundwasserspiegels erforderlich und es findet keine Betrachtung des lokalen Wasserhaushaltes in Bezug auf</p>	

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>eventuell stattfindenden Grundwasserabfluss statt. Es muss berücksichtigt werden, dass eine Sickerstrecke von <math>\geq 50</math> cm in jedem Fall erforderlich und auch nur für den Regenwasserabfluss von gering belasteten Herkunftsflächen nach Einzelfallprüfung zulässig ist. Hier ist bis zum Vorliegen einer allgemeinen Regelung in jedem Fall Rücksprache mit der für Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung und der Oberen Wasserbehörde erforderlich.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. 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. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.</p> <p>Danach ist bei Vorhaben gemäß § 29 Abs. 1 BauGB 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“ Gebietsabflüssen, rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen: Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von <math>2 \text{ l/(s*ha)}</math> für die Fläche des kanalisierten</p>	

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>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.</p> <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. 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 &lt; 800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p>	

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Begründung</p> <p>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 zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (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)</p>	

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>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 Potential 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 Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p> <p><b>Niederschlagsentwässerung</b></p> <p>Eine Angabe der geplanten GRZ liegt nicht vor, allerdings ist von einer Zunahme der Versiegelung auszugehen. Insoweit möchte ich für die Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts die folgenden Hinweise geben:</p> <p>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. Die Aufnahme von Niederschlagswässern von privaten Flächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation bezieht sich, wenn überhaupt, nur auf geringe, maximal zulässige Drosselwassermengen (s. o. Anforderungen gem.</p>	

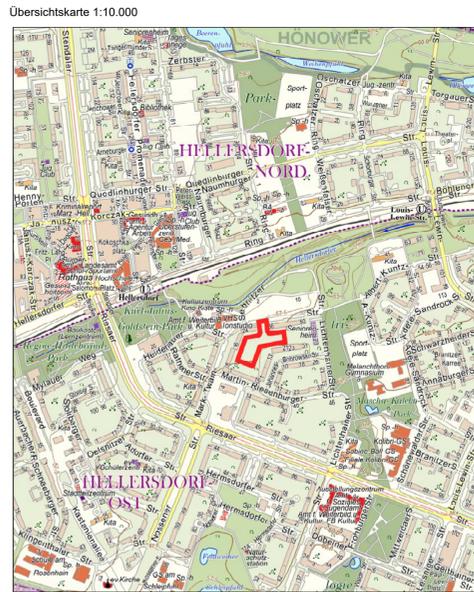
Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>BReWa-BE). Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Schäden infolge der nicht geklärten Niederschlagsentwässerung des B/VE-Plangebietes, egal welcher Art, zu Lasten des/der Planaufstellers/in gehen.</p> <p><b>Hinweise für die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes</b></p> <p>Das aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) ist Abwasser. Für die Entwässerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind die BWB zuständig. Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenschicht versickert werden, wenn dem andere Belange nicht entgegenstehen, wie zu erwartende Vernässungsschäden an der Vegetation oder an Bauwerken sowie Bodenbelastungen (Berliner Wassergesetz -BWG- §§ 36, 36a). Der Planung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Das Entwässerungskonzept ist grundsätzlich auf der Grundlage des geltenden Rechtes, der aktuellen technischen Regelwerke und der zur Verfügung stehenden Hinweisblätter der Wasserbehörde durch eine/n Fachplaner/in zu erstellen.</p> <p>Natürlich vorhandene Geländetiefpunkte sollten generell von einer Bebauung freigehalten werden. Von Grundstücksgrenzen und Gebäuden sind Mindestabstände zu technischen Versickerungsanlagen einzuhalten. Der Sickerweg des Wassers und Lastausbreitung der Fundamente im Erdreich dürfen sich nicht überschneiden. Der Sickerweg von</p>	

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Versickerungsanlagen darf nicht im Bereich von Medienleitungen liegen. Schützende Deckschichten sollten grundsätzlich nicht durchstoßen werden. Im unmittelbaren Bereich von technischen Versickerungsanlagen dürfen keine Altlasten, Trümmer- oder Bauschutt, Recyclingmaterial oder Schuttbeimengungen vorhanden sein. Für die Versickerung über technische Anlagen ist in der Regel eine wasserbehördliche Erlaubnis für die Grundwasserbenutzung erforderlich. Auf das Hinweisblatt 2 zur Antragstellung Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.</p> <p>Eine Genehmigung für das mittelbare Einleiten in Gewässer ist zu versagen, wenn durch die Einleitung eine schädliche Verunreinigung des Gewässers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist und diese Nachteile nicht durch Nebenbestimmungen verhütet oder ausgeglichen werden können (§ 29 Berliner Wassergesetz - BWG).</p> <p>Eine Erlaubnis für das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser darf nur erteilt werden, wenn eine nachhaltige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist - Besorgnisgrundsatz (§ 48 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).</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/VE-Plan eine entsprechende Flächenvorsorge zu betreiben. Bei der dezentralen Flächen-, Mulden- und Mulden-Rigolen-Versickerung beträgt der Flächenbedarf für die Versickerungsanlagen nach dem</p>	

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>einschlägigen Arbeitsblatt DWA A-138 „Planung und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ <math>5 &lt; Au:As &lt; 15</math>            Au=Rechenwert undurchlässige Fläche, As=Versickerungsfläche. Eine Aussage zur Genehmigungs- und/oder Erlaubnisfähigkeit ist erst in einem später nachfolgenden wasserbehördlichen Zulassungsverfahren nach detaillierter Antragstellung und Prüfung möglich.</p> <p>Auf die beiden Leitthemen des Stadtentwicklungsplanes (StEP) Klima „hitzeangepasste Stadt“ und „wassersensible Stadtentwicklung“ wird hingewiesen.</p>	
16	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV - Verkehr	<p><b>16.1.</b> Zum B-Planentwurf 10-98 bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><b>16.2.</b> In der Begründung auf S. 4 (Kap. 2.5) sollte von „Straßenbahn“ statt „Tram“ und in dem Zusammenhang auch von „Straßenbahnhaltestelle“ statt „Station“ gesprochen werden. Die Haltestelle heißt „Nossener“ statt „Zossener“ Straße.</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich</p> <p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> Die Begründung wird entsprechend korrigiert</p>
17	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C 3 - verkehrsbezogene Lärmimmissionen	<b>17.1.</b> keine Äußerung	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich</p>
18	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V - Tiefbau	<b>18.1.</b> keine Einwände	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich</p>

Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
19	Vattenfall Europe Business Services GmbH	<p><b>19.1.</b> Für die geplante Bebauung sind Kabelumlegungsarbeiten notwendig. Eventuell müssen je ein Hausanschlusskabel im Norden und Süden des Plangebiets zurückgebaut werden. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden/innen nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.</p>
		<p><b>19.2.</b> Die „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“, die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ und die „Allgemeinen Hinweise für Leitungsanfragen bei geplanten Bauvorhaben“ sind genau zu beachten.</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich Der Hinweis wird in die Begründung übernommen</p>
20	Handwerkskammer Berlin	<p><b>20.1.</b> keine Äußerung</p>	
21	Landesdenkmalamt	<p><b>21.1.</b> Die Planung berührt keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege.</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> Der Hinweis wird in die Begründung übernommen</p>
		<p><b>22.1.</b> Sie berührt auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme</u></b> keine Abwägung erforderlich Der Hinweis wird in die Begründung übernommen</p>

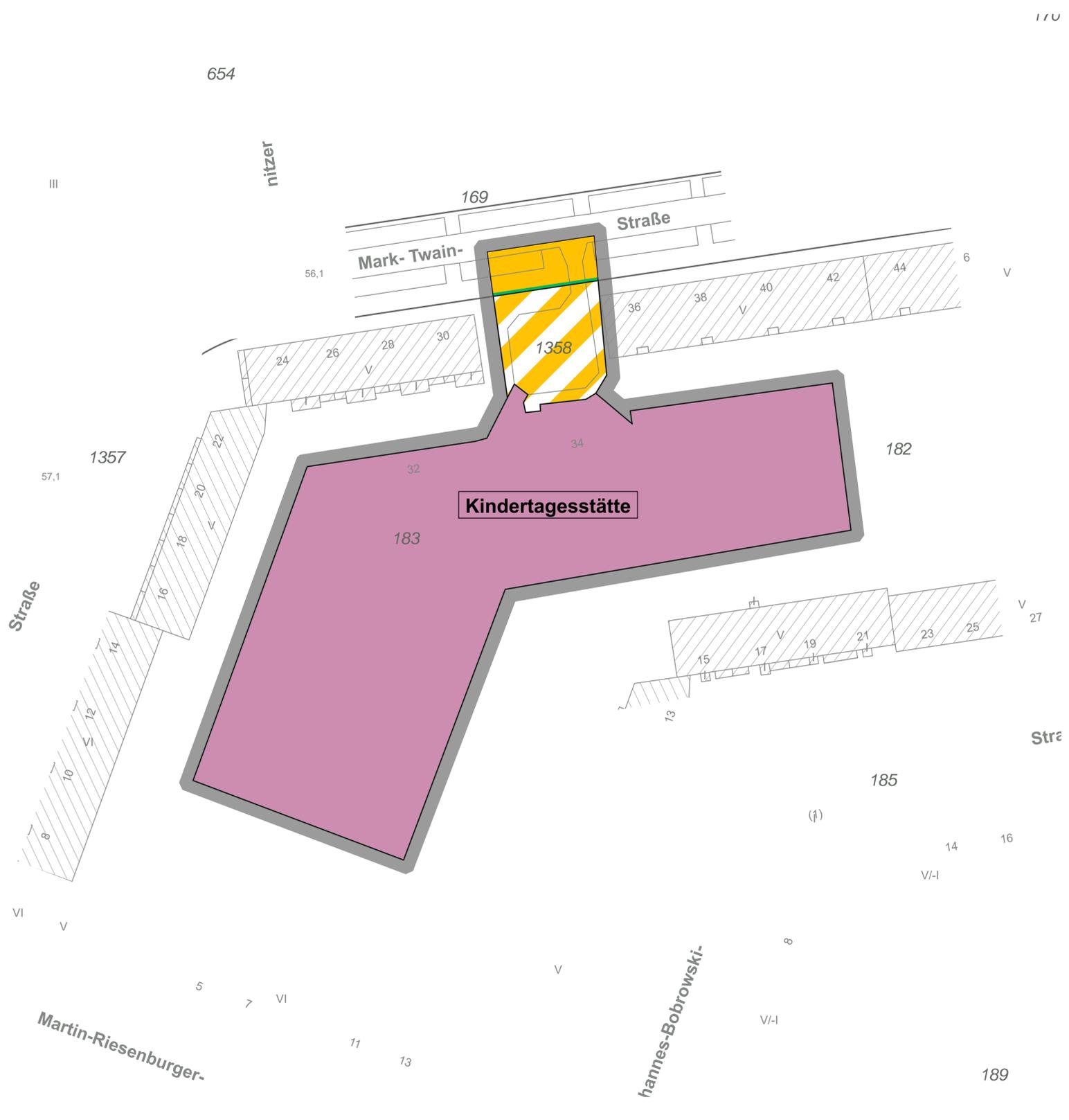
Lfd. Nr.	Träger	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
		<p>Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchGBln und Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchGBln.</p>	



**Textliche Festsetzungen**

1. ....

**ENTWURF**  
 Noch nicht rechtsverbindlich!  
 Stand vom 06.06.2021



# Bebauungsplan 10-98

Mark-Twain-Straße 32

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,  
 Ortsteil Hellersdorf

**Zeichenerklärung**

Festsetzungen		Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Häuslungsgebiet	§ 9 BauVO	WB	Grundflächenzahl
Rames Wohngebiet	§ 9 BauVO	WE	Grundfläche
Allgemeines Wohngebiet	§ 9 BauVO	WA	Zahl der Vollgeschosse
Besonderes Wohngebiet	§ 9 BauVO	WB	als Höchstmaß
Dorfgebiet	§ 9 BauVO	MD	als Mindest- und Höchstmaß
Mischgebiet	§ 9 BauVO	M	zwingend
Kerngebiet	§ 7 BauVO	MK	offene Bauweise
Gewerbegebiet	§ 9 BauVO	GE	Nur Einzelhäuser zulässig
Industriegebiet	§ 9 BauVO	GI	Nur Doppelhäuser zulässig
Sondergebiet (Erholung)	§ 10 BauVO	SO	Nur Hausgruppen zulässig
Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauVO	SO	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		WOCHEHAUSGEBIET	geschlossene/abweichende Bauweise
Beschreibung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVO	VR	Baugrenze
Geschossflächenzahl	z.B.	UNVERBÄLT	Linie zur Abgrenzung d. Umfanges von Abweichungen
als Höchstmaß	z.B.		Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.		als Höchstmaß
Geschossfläche	z.B.		Tischhöhe
als Höchstmaß	z.B.		Firsthöhe
als Mindest- und Höchstmaß	z.B.		Oberrande
Baumassenzahl	z.B.		als Mindest- und Höchstmaß
Baumasse	z.B.		zwingend
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B.		Flächen für Sport- und Spielanlagen
Verkehrsflächen	z.B.		Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	z.B.		Verkehrsflächen
öffentliche Parkfläche	z.B.		Verkehrsflächen
Private Verkehrsfläche	z.B.		Verkehrsflächen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B.		Verkehrsflächen
Umspannungsfläche	z.B.		Verkehrsflächen
Trasstrassen	z.B.		Verkehrsflächen
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.		Verkehrsflächen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B.		Verkehrsflächen
Umgrenzung von Bäumen	z.B.		Verkehrsflächen
sonstigen Bepflanzungen	z.B.		Verkehrsflächen
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B.		Verkehrsflächen
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B.		Verkehrsflächen
Umgrenzung der vor der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B.		Verkehrsflächen
Besondere Nutzungszwecke von Flächen	z.B.		Verkehrsflächen
Sichtfläche	z.B.		Verkehrsflächen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	z.B.		Verkehrsflächen
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	z.B.		Verkehrsflächen
Gangwege	z.B.		Verkehrsflächen
Gemeinschaftsstellen	z.B.		Verkehrsflächen
Gemeinschaftsgaragen	z.B.		Verkehrsflächen
Naturschutzgebiet	z.B.		Verkehrsflächen
Landschutzgebiet	z.B.		Verkehrsflächen
Naturdenkmal	z.B.		Verkehrsflächen
Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B.		Verkehrsflächen
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.		Verkehrsflächen
Gesamteinlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B.		Verkehrsflächen
Erhaltungsbereich	z.B.		Verkehrsflächen
Eintragungen als Vorschlag	z.B.		Verkehrsflächen
Gebäude	z.B.		Verkehrsflächen
Stellplatz	z.B.		Verkehrsflächen
Garage	z.B.		Verkehrsflächen
Tiefgarage	z.B.		Verkehrsflächen
Kinderspielplatz	z.B.		Verkehrsflächen
Wohn- oder öffentliches Gebäude	z.B.		Verkehrsflächen
Wirtschafts- oder Industriegebäude	z.B.		Verkehrsflächen
Parkhaus	z.B.		Verkehrsflächen
Unterirdisches Bauwerk	z.B.		Verkehrsflächen
Brücke	z.B.		Verkehrsflächen
Gewässer	z.B.		Verkehrsflächen
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B.		Verkehrsflächen
Laubbaum, Nadelbaum	z.B.		Verkehrsflächen
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B.		Verkehrsflächen
Schornstein	z.B.		Verkehrsflächen
Zaun, Hecke	z.B.		Verkehrsflächen
Hochspannungsmast	z.B.		Verkehrsflächen

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baumartengruppe (BaumVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und die Pflanzzeichenerordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1097).

**Planunterlage**

Linienengrenze (Bundesland)

Bezirksgrenze

Ortsteilgrenze

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücknummer, Flurstücknummer

Flurstücknummer

Maßstab, Situationsmaß

Bordkarte

Baulinie, Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Aufgestellt: Berlin, den

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

Fachbereichsleiter Vermessung

Bezirksbürgermeisterin und Leitern der Abteilung

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

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

Berlin, den

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

Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausfertigung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**

Bezirksbürgermeisterin und Leitern der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen

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

Planunterlage ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit deshalb nicht auszuschließen. Es können aus dieser Darstellung keine rechtlichen Ansprüche auf den Katastergrenzverlauf abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000  
 Stand: Juni 2021

