

**Vorlage zur Kenntnisnahme**  
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.04.2022

---

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-40a für das Gelände zwischen den Industriebahngleisen, der Allee der Kosmonauten, der Beilsteiner Straße, der nördlichen Grenze der Grundstücke Beilsteiner Straße 79, 79a, 78 und 81 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn.

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 15.03.2022 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0059/IV 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. 0059/VI

---

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-40a für das Gelände zwischen den Industriebahngleisen, der Allee der Kosmonauten, der Beilsteiner Straße, der nördlichen Grenze der Grundstücke Beilsteiner Straße 79, 79a, 78 und 81 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichtersteller/in:

Bezirksstadträtin Frau Witt

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt:

1. der Auswertung der Beteiligung der Behörden (Anlage 1, 1a und 1b) zuzustimmen.
2. der Änderung des Geltungsbereiches, um die Reduzierung der planfestgestellten Bahnflächen zuzustimmen (Anlage 2).
3. Die Abteilung für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

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

D. Begründung:

siehe Anlagen 1 und 1a

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7, 4 Abs. 2 BauGB, § 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Juliane Witt

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen

Anlagen

## **D. Begründung:**

### **1. Wesentliche Planungsziele**

Auf dem Gelände des ehemaligen Magerviehhofes fanden in den zurückliegenden Jahren diverse bauliche und nutzungsstrukturelle Änderungen statt. So finden sich aktuell innerhalb des Geltungsbereichs sowohl gewerbliche als auch kulturelle Nutzungen in enger Nachbarschaft zu Wohnnutzungen. Aufgrund der entstandenen Nachbarschaft bzw. der Verlagerung der Grenze zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnnutzung in Richtung der Gewerbenutzungen kann es zu Beeinträchtigungen der jeweiligen Nutzungen kommen. Um bodenrechtliche Spannungen langfristig auszuschließen, sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ergänzende Festsetzungen zu treffen, damit die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-40a sollen für den nördlichen Teil des ehemaligen Magerviehhofes eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen, historisch gewachsenen, städtebaulichen Strukturen und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie die erforderliche Erschließung gesichert werden. Darüber hinaus sollen städtebauliche Missstände, die sich aus den zurückliegenden Nutzungen und den zum Teil verfallenen baulichen Anlagen auf dem Gelände gebildet haben, behoben und langfristig vermieden werden.

Zur Sicherung dieser Zielstellung sollen im Bebauungsplan die jeweiligen Baugebiete nach ihrer Nutzungsintensität und Schutzbedürftigkeit gestaffelt festgesetzt werden. Es sollen Gewerbegebiete, bei denen höhere Emissionen zulässig sind, entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze angeordnet werden. Gewerbegebiete, welche in der Nähe zu den bestehenden Wohnnutzungen liegen, sollen mit Nutzungseinschränkungen in Form von niedrigeren Emissionskontingenten versehen werden, um die planungsrechtliche Sicherung der daran anschließenden geplanten allgemeinen Wohngebiete nicht in Frage zu stellen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde dafür ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches basierend auf den Ergebnissen der Untersuchung entsprechende schallschützende Festsetzungen empfiehlt. Diese sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan XXI-40a zur Sicherung der Erschließung der Gewerbegebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen vor. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Abschnitte der Allee der Kosmonauten, des Merler Weges, der Beilsteiner Straße sowie der Straße Zur Alten Börse.

## **2. Verfahrenszusammenfassung**

Mit BA-Beschluss Nr. III/11/96 vom 05.03.1996 hat das Bezirksamt Marzahn von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-40 "Gewerbegebiet Friedrichsfelde-Ost" beschlossen.

### **2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Basierend auf dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40 "Gewerbegebiet Friedrichsfelde-Ost" erfolgte im Zeitraum vom 31.01.2000 bis zum 03.03.2000 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sowie im Zeitraum vom 10. bis zum 21.01.2000 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Zwischenzeitlich liegen diese Beteiligungen bereits 20 Jahre zurück und der Geltungsbereich wurde durch eine Teilung umfangreich angepasst.

### **2.2 Änderung des Geltungsbereichs**

Die Bewältigung der städtebaulichen Entwicklungsprobleme hinsichtlich der Nutzungsstruktur und der Erschließung waren zu umfassend, so dass eine Aufteilung des ursprünglichen Bebauungsplanes XXI-40 in drei Teil-Bebauungspläne erforderlich wurde.

Mit BA-Beschluss Nr. 21/II vom 29.01.2002 wurde die Weiterführung des Verfahrens mit den fortan herausgeteilten Geltungsbereichen XXI-40a, XXI-40b und XXI-40c beschlossen. Ziele der Planung blieben weiterhin die Entwicklung eines kleinteiligen und produktionsorientierten Gewerbegebietes sowie die Sicherung einer gewerbegebietsinternen Nord-Süd-Erschließung. Die gewerblichen Bauflächen der Geltungsbereiche XXI-40a und XXI-40c sind Bestandteil des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich und sind im FNP Berlin als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

### **2.3 Änderung der Planungsabsicht**

Eine Entwicklung mit kleinteiligem und produktionsorientiertem Gewerbe innerhalb der Geltungsbereiche hatte sich bis zum Jahr 2009 nicht vollzogen. Vom Eigentümer bestanden für umfangreiche Flächen des ehemaligen Magerviehhofes konkrete Entwicklungsabsichten für eine Wohnbebauung entlang der Beilsteiner Straße. Auch schränkten die Belange des Denkmalschutzes die Entwicklungsfähigkeit des Areals weiterhin erheblich ein. Da zudem die Entwicklungsschwerpunkte für produktionsorientierte Gewerbeansiedlungen eher im ca. 430 ha großen Bereich Marzahn-Nord/Hohenschönhausen, nördlich der Landsberger Allee an der Bitterfelder Straße sowie in den Bereichen Marzahn-Süd südlich der Landsberger Allee bis zur Allee der Kosmonauten/Rhinstraße liegen, wurde mit BA-Beschluss Nr. 0783/III vom 25.08.2009 die Änderung der Planungsziele für die Bebauungspläne XXI-40a und XXI-40c beschlossen.

Ziel der angepassten Planung, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes ist weiterhin schwerpunktmäßig die Sicherung von gewerblichen Bauflächen, welche jedoch im Sinne der Berücksichtigung einer ergänzenden Wohnbebauung entlang der Beilsteiner Straße in unterschiedliche Störintensitäten gegliedert werden soll. Zusätzlich ist die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Beilsteiner Straße anzupassen, um eine entsprechende Entwicklung der Wohngrundstücke zu ermöglichen.

#### **2.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Da die Änderungen der Planungsziele so erheblich waren, auch wenn nach § 3 Abs. 1 BauGB nicht zwingend erforderlich, wurde erneut frühzeitig informiert. Es war beabsichtigt, den Standort auf Grund veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen derart zu entwickeln, dass die Einordnung eingeschränkter gewerblicher Nutzungen und eine Wohnbebauung erfolgen sollen.

Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets grenzt unmittelbar an eine östlich im FNP dargestellte gemischte Baufläche M2. Die Darstellungssystematik im FNP ist nicht grundstücksscharf und im Rahmen einer untergeordneten Grenzkorrektur ist die beabsichtigte Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets entwickelbar (gemischte Baufläche für einen ca. 45 m breiten Streifen westlich der Beilsteiner Straße).

Im Rahmen der Beteiligung wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 19.10.2009 bis einschließlich 20.11.2009 statt.

Dem Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen wurde durch das Bezirksamt mit Beschluss Nr. 1069/III zugestimmt.

Für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB parallel eine Umweltprüfung durchgeführt, welche als Umweltbericht in den Bebauungsplan Eingang findet.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand darüber hinaus eine weitere Anpassung des Geltungsbereichs entlang der südlichen Bebauungsplangrenze statt. Die Anpassung des Geltungsbereichs erfolgte auf Grundlage der neuen Eigentümerstruktur und berücksichtigte zudem bestehende Nutzungsstrukturen im Zentrum des ehemaligen Magerviehhofes. So wurde die gesamte Bebauungsstruktur um die Alte Börse mit den historischen Gebäuden des Schweinestalls, dem Beamten- und Dienstwohnhaus einschließlich der historischen Sheddach Halle und den daran nördlich angrenzenden Grundstücksflächen des Flurstücks 289 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40c mit einbezogen. Die südliche Grenze des Bebauungsplans XXI-40a verläuft nunmehr entlang der nördlichen Grenze der Grundstücke Beilsteiner Straße 79, 79a, 78 und 81.

Für die Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein GRW Antrag bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft gestellt. Sollte der GRW Antrag nicht bewilligt werden, dann muss das Land Berlin, als Vorhabenträger der Bezirk Marzahn-Hellersdorf,

Investitionsmittel für die Maßnahme vorsehen. Die Erforderlichkeit der Erschließung zur Sicherung der Gewerbeflächen steht außer Frage.

### **Jetziger Verfahrensschritt**

### **3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Aufstellungsverfahren holt die Gemeinde gemäß § 4 Absatz 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ein. Für den Bebauungsplanentwurf XXI-40a wurden die Behörden, Fachverwaltungen des Senats bzw. des Bezirks oder sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.11.2018 zur Stellungnahme zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs, der Begründung mit dem Umweltbericht und Fachgutachten aufgefordert. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplanentwurf wurden 15 Stellungnahmen eingereicht.

Die Auswertung erfolgt nun erst, da der Bebauungsplan erneut überarbeitet und Fachgutachten (Verkehrsgutachten und Schalltechnische Untersuchungen) aktualisiert und ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet werden musste.

Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden neben allgemeinen Hinweisen und Hinweisen zum Bestand folgende Anregungen geäußert.

- *Forderung der BWB nach Entwässerungsmöglichkeiten der öffentlichen und privaten Flächen*

Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser sollte auch dessen Verdunstung gefördert werden. Sollte eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Allee der Kosmonauten im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflussspende möglich.

Eine Dach- und Fassadenbegrünung steht den denkmalpflegerischen Belangen der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oft entgegen und kann daher nicht umgesetzt werden.

Die Stellungnahme der SenUVK war Anlass, durch das Stadtentwicklungsamt als Plangeber ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept für den Bebauungsplanentwurf zu beauftragen. Dabei sind die gebietsspezifischen Potenziale und Einschränkungen für die Regenwasserbewirtschaftung ermittelt worden. Die für die Regenwasserbewirtschaftung relevanten Rahmenbedingungen sind erfasst und bewertet. Daraus abgeleitet sind prinzipielle Lösungsmöglichkeiten für die Regenwasserbewirtschaftung sowohl für die privaten Bauflächen als auch für die öffentlichen Verkehrsflächen aufgezeigt und bewertet.

Das vorliegende Gutachten (Niederschlagsentwässerungskonzept für die Bebauungspläne XXI-40a und XXI-40c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Berlin, erstellt von der Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH Rennbahnallee 109a, 15366 Hoppegarten vom 23.10.2020) stellt im Ergebnis plausibel und nachvollziehbar für das Plangebiet fest, dass es grundsätzlich sehr vielseitige und ausreichende Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung gibt und eine generelle Machbarkeit der Ableitung bzw. Versickerung gegeben ist auch unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege.

Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken erfolgt dezentral, d.h. durch Versickerung/Verdunstung, ohne Ableitung. Die prinzipiellen Möglichkeiten für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind entsprechend des Fachgutachtens gegeben; d.h. die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch, der Planbereich liegt außerhalb der Wasserschutzgebiete, der Grundwasserflurabstand ist ausreichend und die Bodenbelastung unproblematisch.

Das erforderliche Rückhaltevolumen kann für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zentral im Straßenbereich in Form eines Stauraumkanals angeordnet werden.

Somit ist der Forderung der SenUVK II D 25

- ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, um die erforderlichen Maßnahmen zu identifizieren und in das Plangebiet einzuordnen, um so das korrekt beschriebene Problem der ungeklärten Niederschlagsentwässerung als Ganzes zu lösen,

Rechnung getragen.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mitgeteilt worden. Es wird eingeschätzt, dass mit dem Konzept die Möglichkeit der Niederschlagsentwässerung für die Planbereiche XXI-40a und XXI-40c als nachgewiesen angesehen wird.

*Hinweis der Senatsverwaltung IB, die Begründung noch um die Darlegung zu ergänzen, wie bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes der Mischgebietscharakter insgesamt gewahrt bleibt.*

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Mischgebietscharakter bleibt mit den geplanten Festsetzungen gewahrt, da gemäß AV FNP allgemeine Wohngebiete im Regelfall in Abhängigkeit von Bedeutung und Größe aus der Darstellung der Gemischten Baufläche M2 entwickelbar sind. Das vorliegende geplante allgemeine Wohngebiet weist zudem eine Größe von unter 1 ha auf und bestätigt gemäß Satz 2 des Entwicklungsgrundsatzes 1 den regelmäßig zulässigen Fall einer Entwicklung von Baugebieten und anderen Flächen kleiner als 3 ha (Darstellungsschwelle) aus den dargestellten Bauflächen. Darüber hinaus entspricht die Nutzungsstruktur und Gliederung des geplanten allgemeinen Wohngebiets im Wesentlichen dem östlich anschließenden Siedlungsgebiet, welches ebenfalls als gemischte Baufläche M2 dargestellt ist, und somit gemäß Pkt. 3.2.2 der AV FNP mit der

Umgebung vereinbar ist. Negative stadtstrukturelle Auswirkungen können aufgrund der strukturellen Ähnlichkeit der Baugebietsflächen, welche vorrangig aus kleinteiligen Einfamilienhäusern bestehen, vermieden werden.

### **Das Nebeneinander von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen**

Die Zielstellungen der Bebauungspläne sichern durch die Festsetzung begrenzt bebaubarer Grundstücksflächen ausreichend Abstand von der Wohnbebauung zur gewerblichen Nutzung.

Nutzungseinschränkungen der westlich angrenzenden Gewerbeflächen können durch die örtliche topografische Situation weitestgehend ausgeschlossen werden, da die ehemaligen Gleisanlagen des „Magerviehhofes“ eine eindeutig räumliche Trennung zur Wohnbebauung darstellen.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der angrenzenden gewerblichen Nutzung durch die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet ist somit nicht zu besorgen.

Schalltechnische Untersuchungen liegen vor, um eine schalltechnische Verträglichkeit mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie der geplanten Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu gewährleisten. Es sind für die gewerblichen Flächen höchstzulässige Schallimmissionskontingente nach DIN 45691 zu vergeben, die geeignet sind, unter Berücksichtigung einer Vorbelastung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft einzuhalten und gleichzeitig möglichst geringe Einschränkungen für die Schallimmissionen der gewerblichen Flächen ergeben.

Zur Vermeidung möglicher Konflikte und zur Sicherung der bestehenden wohngebietstypischen Nutzungen östlich und westlich der Beilsteiner Straße werden für die Gewerbegebiete ergänzende Emissionskontingente festgesetzt. Diese variieren in der Höhe und in der Lage verteilt über die festgesetzten Gewerbegebiete und lassen so Bereiche mit unterschiedlich starken Emissionen zu. Berücksichtigung finden auch bereits zugelassene Nutzungen sowie deren mögliches Emissionsverhalten (z.B. Alte Börse). Ergänzt werden diese Emissionskontingente durch Zusatzkontingente für bestimmte Richtungssektoren, da z.B. in nördlicher und westlicher Richtung vom Plangebiet weniger sensible Nutzungen untergebracht sind, die ihrerseits einen geringeren Schutzstatus aufweisen. Die einschränkenden Regelungen für die Gewerbegebiete in Form der Emissionskontingente sollen die in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen dahingehend einschränken, dass vor allem im östlichen Bereich nur Betriebe und Betriebsarten zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das sind in der Regel solche Nutzungen, die hinsichtlich ihres möglichen Störungsgrades auch im Mischgebiet zulässig wären. Der genaue jeweilige Störgrad wird über das entsprechende Emissionskontingent definiert.

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Mit derartig genutzten Gebäuden ist am ehesten

eine räumliche Fassung östlich der Straße Zur Alten Börse und eine räumliche Trennung zum allgemeinen Wohngebiet zu erreichen. Wie bereits erwähnt stellen die ehemaligen Gleisanlagen des „Magerviehhofes“ durch ihre Höhenlage eine eindeutige räumliche Trennung zum östlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet dar. Zusätzlich können die Flächen zwischen dem ehemaligen Gleisbett und der Straße Zur Alten Börse nur in einer geringen Breite von ca. 10 m bebaut werden und sind somit in ihrer Nutzung entsprechend eingeschränkt. Die zulässigen Gebäudestrukturen (mögliche langgestreckte Riegel) von Büro- und Geschäftshäusern würden die räumliche Trennung zum allgemeinen Wohngebiet dagegen unterstützen und auch hinsichtlich des möglichen Störungsgrades eine positive Wirkung erzielen.

Mit den Einschränkungen der Störgrade wird demnach eine städtebaulich verträgliche Strukturierung des Plangebiets ermöglicht (erforderlich nach § 50 BImSchG), um Nutzungs- und Erschließungskonflikte weitgehend zu vermeiden. Aufgrund der Größe der Gewerbe- und angrenzenden Industriegebiete besteht so die Möglichkeit, Nutzungen mit unterschiedlichen Störintensitäten auf der Ebene des Bebauungsplanes einander so zuzuordnen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

In der Begründung wird ergänzt, dass auf Grund der Gesamtgröße des verbleibenden Gewerbegebietes die beabsichtigte Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete nur eine untergeordnete Rolle spielt. Im Hinblick auf die bereits bestehende Siedlungsstruktur östlich der Beilsteiner Straße sollen fortan auch westlich der Straße allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Die Nutzungsart Wohnen prägt inzwischen wesentlich die Umgebung der Beilsteiner Straße. Dieser Bereich ist dem kleinteiligen Bestandsiedlungsgebiet Friedrichsfelde-Ost zuzuordnen, welches sich durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und hohem Grünanteil auszeichnet.

Auf Grund der bestehenden Wohnbebauung entlang der östlichen Seite der Beilsteiner Straße in Verbindung mit der bereits genehmigten Umbaumaßnahme des Heizkraftwerkes an der Rhinstraße ist die Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches bereits sehr eingeschränkt, da der überwiegende Teil des Emissionskontingents durch das Heizkraftwerk bereits aufgebraucht ist. Weitere Beschränkungen durch die Wohnbebauung westlich der Beilsteiner Straße bestehen zudem kaum, da die meisten am Standort befindlichen Betriebe erst nach der Genehmigung der Wohnnutzung hinzugekommen sind und somit bereits Auflagen im Sinne der Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung einhalten müssen. Die EpB-Flächen, dargestellt im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in der Ausgabe 2004, Gebiet 33-Marzahn-Süd liegen nicht über den WA-Flächen entlang der Beilsteiner Straße, sondern ausschließlich auf, im Bebauungsplan zu sichernden, gewerblichen Bauflächen.

Darüber hinaus wird durch das höher gelegene ehemalige Bahngleis eine deutlich wahrnehmbare Grenze zwischen dem Gewerbe und der Wohnbebauung markiert. Eine

trennende Wirkung der Beilsteiner Straße zwischen der Gewerbe- und Wohnnutzung selbst wird hier klar verneint, da die Beilsteiner Straße vorwiegend durch die Anwohnerinnen und Anwohner genutzt wird. Eine Gewerbenutzung auf den entsprechenden Grundstücken wurde ausgeschlossen, da durch den bestehenden Höhenversprung des ehem. Gleisbetts die Gewerbeerschließung ausschließlich über die Beilsteiner Straße hätte stattfinden müssen, was wiederum zu einer nicht hinnehmbaren schalltechnischen Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung östlich der Beilsteiner Straße führen würde.

*Im Rahmen dieses B-Planverfahrens ist die Bereitstellung von Kultureinrichtungen zu berücksichtigen in Form von Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler. Insbesondere Teilflächen der Bestandsgebäude des ehemaligen Magerviehhofes, die 1995 aus geschichtlicher, wissenschaftlicher, künstlerischer wie städtebaulicher Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt wurde, eignen sich nach Prüfung und Einschätzung der SenKultEuropa bestens, sie einer denkmalgerechten kulturellen Nachnutzung in Form von z.B. Ateliers für Bildende Künstlerinnen und Künstler zuzuführen. Dies würde dem Leitbild der gemischten Stadt entsprechen („Berlin Mischung“) und zur nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.*

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind in den Gewerbegebieten Kultureinrichtungen ausnahmsweise zulässig. Reine Produktionsstätten, in denen auch Kunstwerke entstehen können, sind als Gewerbebetriebe aller Art zu definieren und sind somit allgemein zulässig. Damit bietet der Bebauungsplan entsprechende Möglichkeiten auch für Künstlerinnen und Künstler. Ein genereller Ausschluss von Kultureinrichtungen gemäß den Aussagen des StEP Industrie und Gewerbe wird durch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht übernommen. Begründet wird dies mit den bereits bestehenden Einrichtungen am Standort der Alten Börse, die ihrerseits Bestandschutz genießen. Darüber hinaus bestehen auch schon Einschränkungen des EpB durch die umliegenden Wohngebiete, sodass uneingeschränkte produktionsgeprägte Gewerbebetriebe durch die einzuhaltenden und festgesetzten Emissionskontingente kaum realisierbar sind.

Konkrete Bindungen einzelner Grundstücksteile für die Unterbringung von Kultur- und Kunsteinrichtungen (einschließlich Ateliers) sind jedoch aufgrund der damit einhergehenden Eingriffe in die privaten Rechte der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer nicht vorgesehen.

*Bedenken und Hinweise zur Ermittlung der Kennwerte aus verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht in Bezug auf die Wirkungsschätzung der Prognose 2030 im Rahmen der Überarbeitung des StEP Verkehr*

Es erfolgte eine Überarbeitung des Verkehrsgutachtens, die Ergebnisse sind in der Begründung eingearbeitet.

Auf der Grundlage der durchgeführten manuellen Verkehrserhebungen an den vier Knotenpunkten erfolgte die Berechnung der Belastungskennwerte werktäglicher DTV (=

durchschnittlicher täglicher Verkehr) und DTVSV (SV = Schwerverkehr) sowie der Bemessungsbelastungen für die im Weiteren durchzuführenden Leistungsfähigkeitsberechnungen als maßgebende stündliche Verkehrsstärke werktags (MSVW). Aufbauend auf den Bestandszahlen wurden durch die Auswertung der Eiwohnerprognose des Senates für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Basisjahr 2014 die Prognosewerte bis 2030 ermittelt, welche die Grundlage für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Straßenverkehrsflächen sowie der umgebenden Knotenpunkte bilden. Dabei beinhaltet im Vergleich zum Prognose-Nullfall der Prognose-Planfall zusätzlich zur allgemeinen Bevölkerungs- und Mobilitätsentwicklung ebenso die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrserzeugungen infolge infrastruktureller Veränderungen im Stadtgebiet (einschließlich der Planungen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXI-40a bis XXI-40c). Im Vergleich der Einwohnerprognose des Senates mit Basisjahr 2018 ist ein Einwohnerzuwachs von 2,4 % mehr als in der alten Prognose zu entnehmen. Aus dieser Erhöhung ergeben sich jedoch keine grundsätzlichen Änderungen, eine Vergleichbarkeit ist gegeben.

Für die von den Planungen der Bebauungspläne XXI-40a, XXI-40b und XXI-40c betroffenen Abschnitte werden im Prognose-Planfall 2030 je nach Straßenabschnitt und Erschließungsvariante für die Beilsteiner Straße ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTVw) zwischen 1.080 und 2.670 Kfz/24h sowie für die Marzahner Chaussee zwischen 8.490 und 10.700 Kfz/24h festgestellt. Der prognostizierte Verkehr im Bereich der Gewerbegebiete des ehemaligen Magerviehhofes (XXI-40a und XXI-40c) wird auf 1.412 Fahrten beziffert. Einen wesentlichen Anteil des prognostizierten Verkehrsanstieges in der Umgebung wird jedoch durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40b erzeugt, da die Planungen hier neben einer geringfügigen Erhöhung der Geschossflächen für Gewerbe (auf ca. 33.700 m<sup>2</sup>) in etwa 1.080 neuen Wohneinheiten vorsieht, so dass in der Summe ausgehend vom Bebauungsplangebiet des XXI-40b mit einem Zuwachs von 2.200 Fahrten/Tag zu rechnen ist.

Für die an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes XXI-40c angrenzende Beilsteiner Straße bedeutet allein die Planung des XXI-40b einen Anstieg um etwa 430 Fahrten/Tag, für die Marzahner Chaussee in Richtung Süden einen Anstieg um etwa 600 Fahrten/Tag.

Auf dieser Grundlage hat das Gutachten die Leistungsfähigkeit des künftigen Verkehrsablaufes untersucht.

Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte Beilsteiner Straße/Merler Weg, Beilsteiner Straße/Ruwersteig, Beilsteiner Straße/Kröver Straße, Beilsteiner Straße/Marzahner Chaussee und Beilsteiner Straße/Anbindung Discounter weisen mit der bestehenden Geometrie und Verkehrsregelung auch mit den zu erwartenden Zusatzverkehren der Bebauungsplangebiete XXI-40a bis XXI-40c (Prognose 2030) gute bis sehr gute Verkehrsqualitäten (QVS A und QVS B) auf. Es entstehen kaum

Wartezeiten. Es besteht somit für die Knotenpunkte entlang der Beilsteiner Straße kein Handlungsbedarf.

Das Gutachten kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass die Durchbindung der Planstraße bis zur Marzahner Chaussee die beste Verkehrslösung darstellt. Als wichtigster Vorteil im Vergleich zur Variante mit der Sperrung des Durchgangsverkehrs stellt sich die konsequente Trennung der Verkehre von den Gewerbe- und Wohngebieten dar. Darüber hinaus sind geringere Aufwendungen für Wegweisungen erforderlich, es gibt weniger Suchverkehre und damit eine geringere Belastung der umgebenden Straßen (z.B. der Beilsteiner Straße) und bei einer Havarie bieten sich immer alternative Erschließungsmöglichkeiten über den verbleibenden Anschluss an der Beilsteiner Straße oder der Marzahner Chaussee.

*Bedenken der SenUVK zur Festsetzung von Baumstandorten in der öffentlichen Straße „Zur Alten Börse“. Im Land Berlin ist in Bebauungsplänen die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung. Durch die Vorbestimmung von Baumstandorten kann der Straßenraum nicht flexibel an Anforderungen der Verkehrssicherheit oder der Funktion der Straße angepasst werden.*

Nach nochmaliger fachlicher Prüfung durch die Fachbereiche Straßen und Unterer Denkmalschutzbehörde soll der noch erkennbare Alleecharakter der ehemaligen Lindenallee, jetzige Straße Zur Alten Börse auf Grundlage des denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gestaltleitfadens gefolgt und umgesetzt werden.

Auch wenn das Land Berlin in der Regel auf die Einteilung der Straßenverkehrsfläche zur Vermeidung von Selbstbindung Baumstandorte nicht festsetzt, ist es im vorliegenden Fall explizites Planungsziel, die Baumstandorte, welche im Rahmen der Erstellung eines denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gestaltungsleitfadens für den Standort des ehemaligen Magerviehhofes fixiert wurden, planungsrechtlich im Bestand als Allee zu sichern.

Ergänzende Baumstandorte sollen bei der weiteren Planung entsprechend des Gestaltleitfadens Berücksichtigung finden und nachgepflanzt werden, um so den Alleecharakter zu vervollständigen.

Somit wird auf eine verortete Standortfestsetzung von neu zu pflanzenden Bäumen verzichtet, da durch die Vorbestimmung von Baumstandorten der Straßenraum nicht flexibel an Anforderungen der Verkehrssicherheit bzw. der Funktion der Straße angepasst werden kann.

Der Plangeber beabsichtigt, die im südlich angrenzenden Bebauungsplan XXI-40c vorhandenen, im Bestand städtebaulich und denkmalpflegerisch prägende Bäume explizit in der Lage zu sichern und entsprechend des denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gestaltungsleitfadens sollen innerhalb der Flächen mit Bindung zum Anpflanzen Linden nachgepflanzt werden, um mit der Umsetzung nicht nur den Erhalt der Bäume, sondern

auch deren Weiterführung in einer Allee auch im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes XXI-40a (Bestandsbäume sind hier nicht vorhanden) aus städtebaulichen Gründen zu sichern.

Folgende textliche Festsetzung wird ergänzt: „Die Flächen mit Bindung zum Anpflanzen sind mit Winterlinden in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Lindenallee entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die vorhandenen Linden im GE 2 und GE 3 sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“ (TF 6.6 der Musterfestsetzungen)

Ebenfalls wird entlang des alten Gleisgrabens eine Fläche mit Bindung zum Anpflanzen von Linden festgesetzt, wodurch eine begleitende schwungvolle Führung des alten Gleisbettes betont werden soll. Darüber hinaus sollen zwei städtebaulich prägende Einzelbäume erhalten und bei Abgang nachgepflanzt werden.

Die verbleibenden Straßenverkehrsflächen weisen zudem eine ausreichende Breite auf, um auf jegliche Anforderungen bei der Verkehrssicherheit reagieren zu können. Lediglich bei vereinzelt Engstellen, die durch Bestandsgebäude entstehen, wird auf eine Fortsetzung der Allee verzichtet bzw. auf die Sicherung besonders prägender Bestandsbäume beschränkt (Alte Börse). Mit der Umsetzung des Konzeptes soll somit dem denkmalpflegerischen Belang folgend der besondere, städtebaulich prägende Charakter des Ortes geschützt werden.

## **Fazit**

Im Rahmen der Abwägung sind folgende Änderungen im Entwurf zum Bebauungsplan XXI-40a vorzunehmen:

- Streichung der verorteten neu zu pflanzender Bäume (Linden) innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straße Zur Alten Börse, da durch die Vorbestimmung von Baumstandorten der Straßenraum nicht flexibel an Anforderungen der Verkehrssicherheit oder der Funktion der Straße angepasst werden kann.
- Zeichnerische und Textliche Festsetzung ergänzen: „Die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind mit Winterlinden in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer Lindenallee entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Die vorhandenen zwei Linden im GE 2 sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.“

Grundsätzlich führt das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen nicht zu Änderungen des Planungszieles des Bebauungsplanes XXI-40a. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange werden in die Begründung aufgenommen.

Ausgehend von den im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Belangen und Bedenken wurden keine Aufgabenbereiche eines Trägers öffentlicher Belange erstmalig

oder stärker als bisher berührt, jedoch musste das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Berlin, Steglitzer Damm 117 in 12169 Berlin und SenSW, GR B1, sowie SenUVK, VII B nochmalig zum Bebauungsplan XXI-40c beteiligt werden. Die nochmalige Beteiligung des o.g. Trägers war erforderlich, da dem Bundesanzeiger in der öffentlichen Bekanntmachung vom 23.02.2021, Veröffentlichung im Bundesanzeiger am 12.03.2021, entnommen werden konnte, dass das Eisenbahn-Bundesamt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40c beabsichtigt, die Gemarkung Marzahn, Flur 189, Flurstück 316 mit einer Fläche von 4.683 m<sup>2</sup> von Bahnbetriebsflächen freizustellen.

Mit der Freistellung der Flächen entfällt das Planerfordernis für die nachrichtliche Darstellung der planfestgestellten Bahnflächen für das Flurstück 316 mit einer Fläche von 4.683 m<sup>2</sup>.

Daraus folgend soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40a dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40c angepasst werden und wird demgemäß um die planfestgestellten Bahnflächen reduziert.

Nummehr lautet der Geltungsbereich:

**Bebauungsplan XXI-40a für das Gelände zwischen der Allee der Kosmonauten, der Beilsteiner Straße, der nördlichen Grenze der Grundstücke Beilsteiner Straße 79A 79, nördliche Grenze der Flurstücke 300 und 289, der östlichen Grenze der Flurstücke 12 und 265 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn.**

Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung vorgetragener privater Belange des Vorhabenträgers für ein Grundstück südlich der Allee der Kosmonauten Anpassungen im GE 4 vorgenommen, um eine optimale wirtschaftliche und funktionale bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Das Baufenster im GE 4 wird im Norden um ca. 6,5 m erweitert. Dies entspricht den vorgetragenen Interessen des Vorhabenträgers. Die östliche Baugrenze wird erweitert, um der Wirtschaftlichkeit und der besseren Ausnutzung der Grundstücke der privaten Vorhabenträger Rechnung zu tragen und ihnen trotz Ausschluss der Nebenanlagen genug Gestaltungsspielraum auf ihren Grundstücken einzuräumen.

Die Freihaltung der ehemaligen Trasse des Gleisbetts ist eine wichtige städtebauliche Zielstellung. Dies wird u.a. gewährleistet, indem die Baugrenzen dem historischen Verlauf folgen und Pflanzungen diesen Verlauf optisch unterstützen. Um die Trasse sichtbar wirksam freizuhalten, sollen Nebenanlagen in GE 3 und GE 4 ausgeschlossen werden.

Damit der historische Verlauf der Gleisanlagen sinnvoll endet, wird das Baufenster im GE 1 nach Osten in Verlängerung der Gleisanlagen verschoben und damit die Übernahme eines Schutzstreifens zu den Bahnflächen ermöglicht.

Auf der Grundlage der Auswertung der Beteiligung der Behörden ist der Entwurf des Bebauungsplanes zu ergänzen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (erneut) und der Öffentlichkeit vorzubereiten.

## Bebauungsplan XXI-40a "ehemaliger Magerviehhof"

Abwägung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB **für das Gelände zwischen den Industriebahngleisen, der Allee der Kosmonauten, der Beilsteiner Straße, der nördlichen Grenze der Grundstücke Beilsteiner Straße 79, 79a, 78 und 81 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn**

### Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	SenFin  Senatsverwaltung für Finanzen	07.01.2019  I D VV  2082-9320-1/ 2019	<p>Gegen die Planung bestehen im Grundsatz keine Bedenken.</p> <p>Ich weise jedoch auf Folgendes hin: Sollte dem GRW-Antrag für die Herstellung der Straßenverkehrsflächen nicht stattgegeben werden, ist die Finanzierung durch Ihren Bezirk zu tragen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Sollte der GRW-Antrag nicht bewilligt werden, dann muss das Land Berlin, als Vorhabenträger der Bezirk Marzahn-Hellersdorf Investitionsmittel für die Maßnahme vorsehen. Die Erforderlichkeit der Erschließung zur Sicherung der Gewerbeflächen steht außer Frage.</p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
2.	SenKultEu  Senatsverwaltung für Kultur und Europa	19.12.2018  II B Sc	<p>Im Rahmen dieses B-Planverfahrens ist die Bereitstellung von Kultureinrichtungen in Form von Produktionsstätten für Künstlerinnen und Künstler zu berücksichtigen. Insbesondere Teilflächen der Bestandsgebäude des ehemaligen Magerviehhofes, die 1995 aus geschichtlicher, wissenschaftlicher, künstlerischer wie städtebaulicher Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt wurden, eignen sich - vorbehaltlich einer baulichen und wirtschaftlichen Eignungsprüfung - in hervorragender Weise, sie einer denkmalgerechten kulturellen Nachnutzung im Form von z.B. Ateliers für Bildende Künstlerinnen und Künstler zuzuführen. Dies würde 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</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind in den Gewerbegebieten Kultureinrichtungen ausnahmsweise zulässig. Reine Produktionsstätten, in denen auch Kunstwerke entstehen können, sind als Gewerbebetriebe aller Art zu definieren und sind somit allgemein zulässig. Damit bietet der Bebauungsplan entsprechende Möglichkeiten auch für Künstlerinnen und Künstler. Ein genereller Ausschluss von Kultureinrichtungen gemäß den Aussagen des StEP Industrie und Gewerbe wird durch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht übernommen. Begründet wird dies mit den bereits bestehenden Einrichtungen am Standort der Alten Börse, die ihrerseits Bestandschutz genießen. Darüber hinaus bestehen auch schon Einschränkungen des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) durch die umliegenden Wohngebiete, sodass uneingeschränkte produktionsgeprägte Gewerbebetriebe durch die einzuhaltenden und festgesetzten Emissionskontingente kaum realisierbar sind.</p> <p>Konkrete Bindungen einzelner Grundstücksteile für die Unterbringung von Kultur- und Kunsteinrichtungen (einschließlich Ateliers) sind jedoch aufgrund der damit einhergehenden Eingriffe in die privaten Rechte der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer nicht vorgesehen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>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 Künstler-innen und Künstler im Rahmen des Arbeitsraumprogramms der Senatsverwaltung für Kultur und Europa bereitgestellt werden. Die Bedarfslage ergibt sich aus der entsprechenden Erhebung der Kulturverwaltung [...]</p> <p>Die Senatsverwaltung für Kultur und Europa bittet um Kenntnisnahme und entsprechende Einarbeitung/ Berücksichtigung des o. A. und verweist auf die bereits fristgerecht eingereichte Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-40c.</p>	<p>Einordnung von Ateliers und Arbeitsräumen für Künstlerinnen und Künstler.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die durch SenKultEu abgegebene Stellungnahme zum Bebauungsplan XXI-40c erfolgte im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.</p>
3.	<p>SenSW</p> <p>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen</p>	<p>18.12.2018</p> <p>I B 25</p>	<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>Es ist hierzu folgendes vorzutragen:</p> <p>Der FNP stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Festsetzungen eines Gewerbegebiets, der Bahnanlage</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>sowie der Straßenverkehrsflächen sind aus dem FNP entwickelbar. Die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets grenzt unmittelbar an eine östlich im FNP dargestellte gemischte Baufläche M2. Die Darstellungssystematik im FNP ist nicht grundstücksscharf und im Rahmen einer untergeordneten Grenzkorrektur ist die beabsichtigte Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets entwickelbar.</p> <p>Der Bebauungsplan mit seinen beabsichtigten Festsetzungen konkretisiert die zugrunde liegenden Darstellungen des FNP. Dabei können die zutreffenden Festsetzungen von den Darstellungen des FNP abweichen, jedoch nur wenn die Grundkonzeption des FNP unberührt bleibt. Insbesondere sollte hierzu die Begründung noch um die Darlegung ergänzt werden, wie bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes der Mischgebietscharakter insgesamt gewahrt bleibt.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt, dass der Mischgebietscharakter insgesamt gewahrt bleibt.</p> <p>In der Begründung wird ergänzt, dass auf Grund der Gesamtgröße des verbleibenden Gewerbegebietes die beabsichtigte Festsetzung der allgemeinen Wohngebiete nur eine untergeordnete Rolle spielt. Im Hinblick auf die bereits bestehende Siedlungsstruktur östlich der Beilsteiner Straße sollen fortan auch westlich der Straße allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Die Nutzungsart Wohnen prägt inzwischen wesentlich die Umgebung der Beilsteiner Straße. Dieser Bereich ist dem kleinteiligen Bestandsiedlungsgebiet Friedrichsfelde-Ost zuzuordnen, welches sich durch eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und hohem Grünanteil auszeichnet.</p> <p>Die geplante Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes liegt zwar in der Baufeldstruktur der umliegenden Gewerbeflächen und schließt unmittelbar an die östlich im FNP dargestellte gemischte Baufläche M2 an. Die Darstellungssystematik im FNP ist nicht grundstücksscharf und im Rahmen einer untergeordneten Grenzkorrektur ist</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Darüber hinaus ist darzulegen inwieweit für das Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem emittierenden Gewerbegebiet die Vereinbarkeit dieser Nutzung entsprechend der textlichen Darstellung Nr. 2 des FNP gewährleistet ist.</p> <p><b>2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen</b> Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p>	<p>die beabsichtigte Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets entwickelbar.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b> In dem Bebauungsplan werden die an das Wohngebiet angrenzenden Gewerbegebiete nach ihrem Störgrad gegliedert und entsprechend ihrer zulässigen Emissionsfähigkeit festgesetzt. So sehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Emissionskontingente vor, die je nach Entfernung und Ausrichtung zu den benachbarten Wohngebieten höhere oder niedrigere Emissionskontingente zulassen.</p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>
4.	<p>SenUVK</p> <p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz</p>	<p>04.01.2019</p> <p>I C 31</p>	<p><b>Luftreinhaltung</b> Es ergeben sich keine Hinweise.</p> <p><b>Lärminderungsplanung</b> Außerhalb meiner Zuständigkeit, die nachfolgenden Hinweise aus der Sicht des Schutzes vor Freizeit- und Gewerbelärm sind zu berücksichtigen: Der vorliegende B-Plan ist aus der Sicht des anlagenbedingten Schallschutzes genauso zu beurteilen wie der B-Plan XXI-40c. Die zur Stellungnahme zu diesem B-Plan vorliegende Erwide-</p>	<p>Sowohl das Heizkraftwerk als auch die Wohnbebauung östlich der Beilsteiner Straße waren bereits vorhanden. Aufgrund der bestehenden Wohngebäude lagen und liegen somit bereits das Gewerbegebiet beschränkende Bedingungen vor. Negative unzumutbare Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Trotz der nächtlichen Einschränkung der Gewerbegebiete entsprechend der Kontingentierung ist nach nochmaliger Prüfung eine Nut-</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>rung des Bezirksamtes lässt erkennen, dass die Verletzung des Rücksichtnahmegebotes durch Errichtung der Wohnhäuser westlich der Beilsteiner Straße gegenüber den vorhandenen Gewerbebetrieben durch die vorgelegten Planungen festgeschrieben werden soll. Somit inkludiert die vorgelegte Planung die Möglichkeit, dass im Fall einer rechtlichen Auseinandersetzung der Bewohner des allgemeinen Wohngebietes mit den benachbarten Gewerbebetrieblen letztere Betriebseinschränkungen hinnehmen müssen oder ggf. schallmindernde Maßnahmen ergreifen müssen. Da dieser Konflikt im Rahmen der Planung nicht gelöst wird und die Möglichkeit, die Wohnbebauung in ein Mischgebiet zu integrieren, vom Bezirksamt als nicht realisierbar angesehen wird, bleibt zur Herstellung von Rechtssicherheit im Rahmen der Planung die Möglichkeit, auf Kosten des Planungsträgers bei den geräuschverursachenden Gewerbebetrieblen Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Diese sind vor der Weiterführung der Planungen zu realisieren bzw. rechtlich zu sichern.</p>	<p>zung der Baugebiete tagsüber dennoch möglich, so dass die festgesetzte Nutzung gewährt wird. Eine nächtliche Nutzung ist von den meisten Betrieben auch nicht avisiert, wie bereits bei bisherigen Nutzungen den Betriebsbeschreibungen zu entnehmen ist.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan sollen lediglich die bestehenden Wohngebäude planungsrechtlich gesichert werden und mittels schallschützender Festsetzungen für die aktuellen und zukünftigen Gewerbenutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (u.a. Heizkraftwerk) ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen ermöglicht werden.</p> <p>Die Beurteilung der städtebaulichen Rahmenbedingungen durch das Bezirksamt führte bereits im Februar 2011 auf Grundlage des § 34 BauGB zu einer Genehmigung des ersten Abschnittes der Wohnbebauung entlang der Beilsteiner Straße. So war die Erschließung über die Beilsteiner Straße gesichert und durch das höher gelegene ehemalige Bahngleis wird eine deutlich wahrnehmbare Grenze zwischen dem Gewerbe und der künftigen Wohnbebauung markiert. Eine trennende Wirkung der Beilsteiner Straße selbst wird hier klar verneint, da diese vorwiegend durch die Anwohnerinnen und Anwohner genutzt wird. Eine Gewerbenutzung auf den entsprechenden Grundstücken wurde dagegen ausgeschlossen, da durch den bestehenden Höhenversprung des ehemaligen Gleisbetts die Gewerbeerschließung ausschließlich über die Beilsteiner Straße hätte stattfinden müssen, was wiederum zu einer nicht hinnehmbaren schalltechnischen Be-</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>einträchtigung der bestehenden Wohnbebauung geführt hätte.</p> <p>Da die Grundstücke entlang der Beilsteiner Straße bereits vollständig bebaut sind und die bauliche Struktur ausschließlich aus Einfamilienhäusern besteht, ist die Festsetzung eines Mischgebietes nicht möglich. Der erforderliche Nachweis eines Gewerbeanteils innerhalb dieser Fläche kann folglich nicht mehr erbracht werden, so dass die bloße Festsetzung einer Nutzungskategorie mit einem geringeren Schutzanspruch (hier M1) einen "Einkettenschwindel" darstellen würde. Mit der Festsetzung der Emissionskontingente für die Gewerbegebiete kann dagegen die Nutzung dieser Flächen unter Berücksichtigung des Bestandes soweit eingeschränkt werden, dass die angrenzende Wohnnutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Da der überwiegende Teil der Gewerbeflächen noch nicht bebaut ist bzw. die bebauten oder genutzten Flächen bereits entsprechende Auflagen erfüllen müssen, finden keine Verschärfungen oder zusätzliche Beschränkungen von ansässigen Firmen statt.</p>
5.	<p>SenUVK</p> <p>Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz</p>	<p>10.01.2019</p> <p>IV B 24</p>	<p>Zum o.g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Sicht folgende Bedenken und Hinweise:</p> <p>Die Darstellung der Flächen für das öffentliche Straßenland wird regelmäßig und grundsätzlich nicht in B-Plänen vorgenommen. Zu der Festsetzung von Baumstandorten in einer öffentlichen Straße, hier der „Zur Alten Börse“ gibt es grundsätzliche Einwände. Im Land Berlin ist in B-Plänen die Einteilung der</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Auch wenn das Land Berlin in der Regel auf die Einteilung der Straßenverkehrsfläche zur Vermeidung von Selbstbindung Baumstandorte nicht festsetzt, ist es im vorliegenden Fall explizites Planungsziel, die Baumstandorte, welche im Rahmen der Erstellung eines denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gestaltungsleitfadens für den Standort des ehemaligen Magerviehhofes fixiert wurden, planungsrechtlich als Allee zu si-</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung. Durch die Vorbestimmung von Baumstandorten o.a. kann der Straßenraum nicht flexibel an Anforderungen der Verkehrssicherheit oder der Funktion der Straße angepasst werden. In Fällen wie hier in der Straße „Zur Alten Börse“ könnten die Baumstandorte beispielsweise alternativ durch eine Erhaltungssatzung für die Denkmalgeschützten Bereiche erfolgen.</p> <p>Weiterhin gibt es folgende Hinweise:  Für die Durchführung von verkehrlichen Untersuchungen weisen wir auf den Leitfaden für verkehrliche Untersuchungen hin: [...] Die korrekten Begrifflichkeiten insbesondere hinsichtlich DTV/ DTVW und der Planfälle sind zu verwenden.</p>	<p>chern. Darüber hinaus sollen ergänzende Baumstandorte entsprechend des denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gestaltungsleitfadens nachgepflanzt werden, um mit der Umsetzung nicht nur den Erhalt der Bäume, wie im südlich angrenzenden Bebauungsplan XXI-40c, sondern auch deren Weiterführung in einer Allee aus städtebaulichen Gründen zu sichern. Folgende textliche Festsetzung wird ergänzt: „Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind Winterlinden in der Weise zu pflanzen, dass der Eindruck einer Lindenallee entsteht. Die vorhandenen Linden im GE 2 und GE 3 sind zu erhalten und bei Abgang der gleichen Art nach zu pflanzen.“ (TF 6.6 der Muster FS).</p> <p>Die verbleibenden Straßenverkehrsflächen weisen zudem eine ausreichende Breite auf, um auf jegliche Anforderungen bei der Verkehrssicherheit reagieren zu können. Lediglich bei vereinzelt Engstellen, die durch Bestandsgebäude entstehen, wird auf eine Fortsetzung der Allee verzichtet bzw. auf die Sicherung besonders prägender Bestandsbäume beschränkt (Alte Börse). Mit der Festsetzung dieser Alleebäume soll somit dem denkmalpflegerischen Belang folgend der besondere, städtebaulich prägende Charakter des Ortes geschützt werden.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Derzeit wird die Wirkungsschätzung der Prognose 2030 im Rahmen der Überarbeitung des StEP Verkehr bearbeitet. Die aktualisierte Fassung des StEP Verkehr wird unter dem Titel „Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe)“ erarbeitet und befindet sich derzeit in der Abstimmung. Für eine verkehrliche Abschätzung können bereits vorab Daten aus dem neuen Verkehrsmodell abgefragt werden. Für die Herausgabe von einzelnen Verkehrszählungen im übergeordneten Straßennetz wenden Sie sich bitte an die Verkehrslenkung Berlin, [...]-</p> <p>Beispielsweise ergibt sich durch die Verkehrszählung Q 041001 Marzahner Chaussee (nördl. Gensinger Straße) vom 28.04.2016 eine höhere Belastung als im DTVw dargestellt. Für die Spitzenstunde nachmittags ergeben sich ebenfalls höhere Werte.</p>	<p>Das vorliegende Verkehrsgutachten zur Öffentlichkeitsbeteiligung aus 2018 ist auf Grund der Stellungnahme der SenUVK ergänzt und überarbeitet worden. Das Fachamt war bei der Vorstellung der überarbeiteten Ergebnisse anwesend und hat keine gegenteilige Argumentation angebracht.</p> <p>Im Zusammenhang mit den Leistungsfähigkeitsbetrachtungen für die Prognose 2030 ist folgendes festzustellen: Auf der Grundlage der durchgeführten manuellen Verkehrserhebungen an den vier Knotenpunkten erfolgte die Berechnung der Belastungskennwerte werktäglicher DTV (= durchschnittlicher täglicher Verkehr) und DTVSV (SV = Schwerverkehr) sowie der Bemessungsbelastungen für die im Weiteren durchzuführenden Leistungsfähigkeitsberechnungen als maßgebende stündliche Verkehrsstärke werktags (MSVW). Aufbauend auf den Bestandszahlen wurden durch die Auswertung der Bevölkerungsprognose in Form des Demografieberichtes 2015 des Bezirks Marzahn-Hellersdorf die Prognosewerte 2030 ermittelt, welche die Grundlage für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung der Straßenverkehrsflächen sowie der umgebenden Knotenpunkte bilden. Dabei beinhaltet im Vergleich zum Prognose-Nullfall der Prognose-Planfall zusätzlich zur allgemeinen Bevölkerungs- und Mobilitätsentwicklung ebenso die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrserzeugungen infolge infrastruktureller Veränderungen im Stadtgebiet (einschließlich der Planungen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXI-40a bis XXI-40c). Für die von den Planungen der Bebauungspläne XXI-</p>

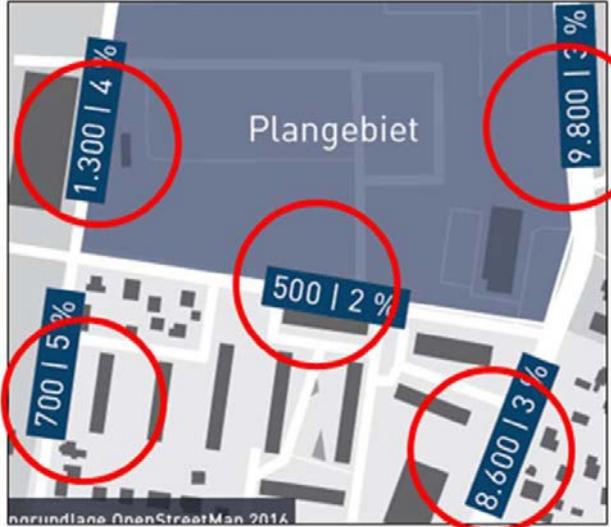
Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>40a, XXI-40b und XXI-40c betroffenen Abschnitte werden im Prognose-Planfall 2030 je nach Straßenabschnitt und Erschließungsvariante für die Beilsteiner Straße ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTVw) zwischen 1.080 und 2.670 Kfz/24h sowie für die Marzahner Chaussee zwischen 8.490 und 10.700 Kfz/24h festgestellt. Der prognostizierte Verkehr im Bereich der Gewerbegebiete des ehemaligen Magerviehhofes (XXI-40a und XXI-40c) wird auf 1.412 Fahrten beziffert. Einen wesentlichen Anteil des prognostizierten Verkehrsanstieges in der Umgebung wird jedoch durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40b erzeugt, da die Planungen hier neben einer geringfügigen Erhöhung der Geschossflächen für Gewerbe (auf ca. 33.700 m<sup>2</sup>) in etwa 1.080 neue Wohneinheiten vorsieht, so dass in der Summe ausgehend vom Bebauungsplangebiet des XXI-40b mit einem Zuwachs von 2.200 Fahrten/Tag zu rechnen ist. Für die an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes XXI-40c angrenzende Beilsteiner Straße bedeutet allein die Planung des XXI-40b einen Anstieg um etwa 430 Fahrten/Tag, für die Marzahner Chaussee in Richtung Süden einen Anstieg um etwa 600 Fahrten/Tag.</p> <p>Auf dieser Grundlage hat das Gutachten die Leistungsfähigkeit des künftigen Verkehrsablaufes untersucht. Die Betrachtung der Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte Beilsteiner Straße/Merler Weg, Beilsteiner Straße/Ruwersteig, Beilsteiner Straße/ Kröver Straße, Beilsteiner Straße/Marzahner Chaussee und Beilsteiner Straße/Anbindung Discounter weisen mit der bestehen-</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>den Geometrie und Verkehrsregelung auch mit den zu erwartenden Zusatzverkehren der Bebauungsplangebiete XXI-40a bis XXI-40c (Prognose 2030) gute bis sehr gute Verkehrsqualitäten (QVS A und QVS B) auf. Es entstehen kaum Wartezeiten. Es besteht somit für die Knotenpunkte entlang der Beilsteiner Straße kein Handlungsbedarf.</p> <p>Das Gutachten kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass die Durchbindung der Planstraße bis zur Marzahner Chaussee die beste Verkehrslösung darstellt. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung wird eingeschätzt, dass aufgrund des Durchlasses der Beilsteiner Straße bis zum Pyramidenring (nördlich der Allee der Kosmonauten) durch ein eventuell erhöhtes Verkehrsaufkommen von Durchgangsverkehren für den Planbereich des Bebauungsplanes XXIII-40c gleichbleibende Rahmenbedingungen vorliegen und keine Anhaltspunkte für mehr Verkehr auf der Beilsteiner Straße gegeben sind. Als wichtigster Vorteil im Vergleich zur Variante mit der Sperrung des Durchgangsverkehrs stellt sich die konsequente Trennung der Verkehre von den Gewerbe- und Wohngebieten dar. Darüber hinaus sind geringere Aufwendungen für Wegweisungen erforderlich, es gibt weniger Suchverkehre und damit eine geringere Belastung der umgebenden Straßen (z.B. der Beilsteiner Straße) und bei einer Havarie bieten sich immer alternative Erschließungsmöglichkeiten über den verbleibenden Anschluss an der Beilsteiner Straße oder der Marzahner Chaussee.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Mit der Fortschreibung des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) sind die Hochrechnungsfaktoren entfallen. Diese sind insbesondere für großstädtische Verhältnisse nur bedingt anwendbar. Das Land Berlin stellt daher über die Auswertung von Dauerzählstellen einen eigenen Leitfaden für die Hochrechnung von Verkehrsmengen bereit: [...]</p>	<p>In der genannten Unterlage des Landes Berlin sind ausschließlich folgende Umrechnungsfaktoren konkret benannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umrechnung DTV auf DTVw</li> <li>• Umrechnung SV&gt;3,5t auf SV&gt;2,8t</li> <li>• Umrechnung von Erhebungsdaten (12h) auf den Tagesverkehr (24h) sowie damit zu kombinierende Wochenfaktoren</li> <li>• Berlin-spezifische Faktoren zur Ermittlung der Tag-Nacht-Verteilung des Verkehrs sowie zur Berechnung der schalltechnischen Kennwerte gemäß RLS 90 (Mt/Mn; pt/pn)</li> </ul> <p>Wie im Erläuterungsbericht, Abschnitt 5.3 beschrieben, erfolgte die Umrechnung der Zählwerte (07-11/15-19 Uhr = 8h) auf den Tagesverkehr bzw. den DTV des Jahres z. T. gemäß HBS 2001/09, da das HBS 2015 keine allgemeingültigen Faktoren mehr beinhaltet. Vergleichsdaten bzw. Daten aus Dauerzählstellen lagen nur für das übergeordnete Verkehrsnetz vor (s. SVZ 2014). Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit dem Fachamt ein Abgleich der eigenen Erhebungsdaten in der Beilsteiner Straße sowie im Merler Weg und auf der Marzahner Chaussee mit den Berechnungsergebnissen von HL vorgenommen. Dieser Schritt war entscheidend für die Endergebnisse (DTVw). Die Umrechnungsverhältnisse wurden dann weitergehend auf den restlichen Untersuchungsraum übertragen. Eine andere Methodik ist auf der Basis der zur Verfügung stehenden 8-Stunden-Erhebungswerte nicht möglich, da die o.g. Unterlage keine Umrechnungsfaktoren für solche</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>In der Aufkommensermittlung sind die Quellen für alle Werte anzugeben. Auch ist zu beschreiben, mit welchen Gewerbearten gerechnet wird.</p> <p>Standardmäßig ist die SrV 2013 (äußere Stadt) für den Modal Split zu verwenden. Die hier vorgenommene Abweichung (niedrigerer Wert) ist zu begründen.</p>	<p>Werte beinhaltet.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>  Gemäß Erläuterungsbericht, Abschnitt 6.2.2.3 wurden für den B-Plan XXI-40b die Menge und Verteilung der zu erwartenden Verkehre aus den Unterlagen von Hoffmann und Leichter übernommen.  Für die B-Plangebiete XXI-40a und 40c wurde aufgrund fehlender Detailinformationen zur künftigen Nutzung eine Verkehrserzeugung nach Dr. Bosserhoff (verBAU) für Gewerbe in Form von „Handwerk und Gewerbe“ mit 50-60 m<sup>2</sup> BGF je Beschäftigten und den dazu anzusetzenden Kennwerten für Mobilität und Kunden-/Besucherverkehr angenommen. Im Detail ist die Vorgehensweise im Bericht, Abschnitt 6.2.2.2 erläutert. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um Gewerbebetriebe nach § 8 BauNVO unter Berücksichtigung der Lärmkontingentierung des Planbereiches handelt. Als Wert zur Ermittlung der Gesamtbeschäftigten wird ein Verhältnis von 55 m<sup>2</sup> BGF/Beschäftigtem bei einer Anwesenheitsquote von 85% angesetzt.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>  Gemäß Erläuterungsbericht, Abschnitt 6.2.2.3 wurden für den Bebauungsplan XXI-40b die Menge und Verteilung der zu erwartenden Verkehre aus den Unterlagen von Hoffmann und Leichter übernommen.  Für die Bebauungsplangebiete XXI-40a und XXI-40c wurde aufgrund fehlender Detailinformationen zur künftigen Nutzung eine Verkehrserzeugung nach Dr. Bosser-</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die verwendeten Kennwerte aus der Untersuchung von Hoffmann und Leichter sind wiederzugeben. Die Berechnungen sind so nicht nachvollziehbar.</p>	<p>hoff (verBAU) für Gewerbe in Form von „Handwerk und Gewerbe“ mit 50-60 m<sup>2</sup> BGF je Beschäftigten und den dazu anzusetzenden Kennwerten für Mobilität und Kunden-/Besucherverkehr angenommen. Im Detail ist die Vorgehensweise im Bericht, Abschnitt 6.2.2.2 erläutert. Die hier vorgenommene Abweichung erfolgte auf Grund der guten Erreichbarkeit über die Allee der Kosmonauten und der Marzahner Chaussee sowie des ÖPNVs; hier insbesondere der S-Bahnhof Springpfuhl die Straßenbahn auf der Allee der Kosmonauten und Busverkehr auf der Marzahner Chaussee.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Zur Zeit der BDC-Bearbeitung lagen die Daten von Hoffmann und Leichter ebenfalls nur als Arbeitsstand vor und sollten ausschließlich als Orientierung und Plausibilitätskontrolle, ggf. als Ergänzung zu den eigenen Daten genutzt werden. Da seitens BDC auch das Gebiet des B-Plans XXI-40b mit in die Untersuchungen einzubeziehen war, dort aber keine Verkehrsdaten zur Verfügung standen, erfolgte ein Abgleich mit den von Hoffmann und Leichter ermittelten DTVw-Belastungen an folgenden Querschnitten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– KP Beilsteiner Str./ Merler Weg</li> <li>– Querschnitt Marzahner Chaussee; nördlich und südlich des Merler Weges</li> </ul>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>Zum Vergleich:</p>  <p>Bericht Hoffmann und Leichter: Abbildung 2-4</p>  <p>BDC: Anlage 3.1, Blatt 1</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Neben den Entfernungen zu den Zugangsstellen des Schienenverkehrs sollen auch die Entfernungen zu den Haltestellen des erschließenden Busverkehrs in der Begründung ergänzt werden.</p> <p>Bei den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Eisenbahnanlagen handelt es sich um planfestgestellte Eisenbahnverkehrsflächen. Die Bauherren und Mieter können daher, unabhängig von der jetzigen und künftigen Intensität des Schienenverkehrs, gegen das Eisenbahninfrastrukturunternehmen keine Ansprüche auf Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem Eisenbahnverkehr herrührenden Lärm- und Erschütterungsemissionen geltend machen. Sie haben die Vorsorge selbst zu treffen.</p> <p>Die Landeseisenbahnbehörde Berlin ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, wenn die beantragte Bebauung im Bereich von 30 m zur Gleisachse liegt.</p>	<p>Die Berechnungsergebnisse zur Verkehrserzeugung und -verteilung für den Bebauungsplan XXI-40b sind im Abschnitt 6.2.2.3 dargestellt. Die entsprechend der geplanten Nutzungen im Planbereich XXI-40b zu erwartende Verkehrsbelastungen werden mit ca. 4.600 Fahrten/Tag beziffert, was im Vergleich zum Bestand einen Zuwachs von 2.200 Fahrten/Tag bedeutet.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b> Die Begründung wird ergänzt. Die dem Bebauungsplan nächstgelegenen Bushaltestellen Merler Weg liegen etwa 310 m bzw. Kröver Str. etwa 460 m vom Geltungsbereich entfernt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Das vorliegende Schallgutachten hat entsprechende Annahmen für den Betrieb der Gleisanlagen getroffen und kommt zu dem Ergebnis, dass mit den festgesetzten Schalldämmmaßnahmen für die Wohn- und Gewerbegebiete Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Im Bereich der Gewerbegebiete sind somit entsprechende Vorsorgemaßnahmen gegen Lärm und Erschütterungen bei Neubauvorhaben zu treffen. Ein zusätzlicher Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Änderung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne XXI-40a und XXI-40c sind die planfestgestellten Bahnflächen nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis										
			<p>Der Aussage im Verkehrsgutachten, dass das Beibehalten des Einrichtungsverkehrs in der Beilsteiner Straße vorteilhaft wäre, kann nicht beigespflichtet werden. im Gegenteil reduzieren Einbahnstraßen die Verkehrssicherheit, vornehmlich bereits da mangels Gegenverkehrs tendenziell mit höherer Geschwindigkeit gefahren wird. Zudem wird mehr Verkehr durch Umwegfahrten erzeugt, Anlieger können nicht auf kürzestem Wege an- und abfahren, einhergehend mit gesteigerten Lärm- und Abgasemissionen. Relevante Ausweichverkehre von der Marzahner Chaussee sind durch die Lage der Beilsteiner Straße und ihre Ausgestaltung hingegen nicht zu erwarten. Eine Stellplatzreduzierung wäre deswegen nicht zu betreiben, das Unterbinden von Parken und somit Schaffen von weitreichend freien Strecken würde der gewünschten Verkehrsberuhigung in Tempo-30-Zonen widersprechen. In dieser Angelegenheit im Nebennetz ist gleichwohl die örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  Die Aussage im Verkehrsgutachten entfaltet keine rechtlich verbindliche Wirkung. Sollte es aus verkehrlicher Sicht sinnvoll sein, den Einrichtungsverkehr aufzugeben, kann dies jederzeit erfolgen.  Bei Aufgabe der Beilsteiner Straße als Einbahnstraße, wäre der Straßenraum (13 m breit) ausreichend, um der Verkehrssicherheit gerecht zu werden. Relevante Ausweichverkehre von der Marzahner Chaussee und auch der nördliche Ausbau der Beilsteiner Straße sind durch die Lage der Beilsteiner Straße und ihrer Ausgestaltung nicht zu erwarten.</p>										
6.	<p>SenUVK   Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz   Tiefbau</p>	<p>08.01.2019   VC 2   und   19.12.2018   V OI 12  Vorgangsnr.  2018 / 143</p>	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <table data-bbox="761 1053 1030 1228"> <tr> <td>V F 1</td> <td>V PS A</td> </tr> <tr> <td>V OI</td> <td>V PS E</td> </tr> <tr> <td>V OS</td> <td>V PW</td> </tr> <tr> <td>V OW</td> <td>V PI A</td> </tr> <tr> <td></td> <td>V PI E</td> </tr> </table> <p><b><u>Von den Beteiligten V OI gab es Einwendungen oder Hinweise, diese sind als Anlage beigelegt.</u></b></p>	V F 1	V PS A	V OI	V PS E	V OS	V PW	V OW	V PI A		V PI E	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>
V F 1	V PS A													
V OI	V PS E													
V OS	V PW													
V OW	V PI A													
	V PI E													

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung Tiefbau, Objektmanagement Ingenieurbauwerke (SenUVK, V OI) ist nach allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) i.V.m. dem Zuständigkeitskatalog AZG Nr. 10 Abs. 6 unter anderem für die Brücke im Zuge der Allee der Kosmonauten mit der Richtungsfahrbahn Richtung Ost (interne Bw.-Nr. 21046) zuständig. Die Brücke ragt teilweise mit dem Widerlager Ost einschl. Fundament und teilweise mit dem Überbau in den Geltungsbereich des XXI-40a hinein.</p> <p>SenUVK, V OI hat für die genannte Brücke die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast nach Berliner Straßengesetz (BerlStrG) – insbesondere nach § 7 Abs. 2 und 6 – für das Land Berlin zu erfüllen. Die Gewährleistung von Standsicherheit, Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit sind dabei oberste Pflicht für SenUVK, V OI.</p> <p>Für die Baugrenze des Baufelds GE1 wurde anhand des Planzeichnungsentwurfs ein Abstand zur Brücke im Zuge der Allee der Kosmonauten von ca. 30m ermittelt. Das Maß von 30m wird als ausreichender Abstand zwischen der Brücke und der geplanten achtgeschossigen Hochbebauung angesehen, damit keine Beeinflussung entsteht.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die vorhandene Brücke sind in jedem Fall auszuschließen. Das hat eine herausgehobene Bedeutung, da die Brücke als spannungsrißkorrosionsgefährdet eingestuft ist. An der Brücke werden regelmäßig Sonderprüfungen nach eigens dafür erstellter Prüfanweisung durchgeführt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b> Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Damit ggf. eintretende Schäden an der Brücke eindeutig dem Bauvorhaben GE1 zugeordnet werden können, oder im Umkehrschluss, das Bauvorhaben GE1 eindeutig als Schadensursache ausgeschlossen werden kann, ist eine bautechnische Beweissicherung der Brücke vor, während und nachlaufend zur Bebauung des GE1 seitens des Vorhabenträgers erforderlich. Die Beweissicherung ist mit SenUVK, V OI abzustimmen. Ohne Zustimmung seitens SenUVK, V OI darf mit den Arbeiten zum GE1 nicht begonnen werden.</p> <p>SenUVK, V OI fordert, dass durch Festsetzung im Bebauungsplan XXI-40a sicher gestellt wird, dass für die Baugrenze des GE1 keine Verschiebung in Richtung Brücke erfolgt - auch nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Eine Annäherung mit Unterschreitung eines Abstandes von 30m zur Brücke ist seitens SenUVK, V OI nicht zustimmungsfähig.</p> <p>Aus aktuellem Anlass möchte SenUVK, V OI noch den Hinweis geben, dass Baugrenzen keine Fassadenaußen-kanten darstellen. Baugrenzen gelten generell für alle baulichen Anlagen und Bauwerksbestandteile - auch für Baugrubenwände, Baubehelfe etc. Die Baugrenzen beziehen temporäre Anlagen und solche, die nach Baufertigstellung funktionslos im Boden verbleiben sollen, mit ein. Ausnahmen davon können seitens SenUVK, V OI im Umfeld der Brücke und für das GE1 nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b> Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Der Anregung ist durch die Festsetzung der Baugrenze bereits gefolgt worden.</b> Eine zusätzliche Festsetzung zur Vermeidung der Überschreitung der Baugrenze ist entbehrlich. Ein zusätzlicher Hinweis wird jedoch in die Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
7.	<p style="text-align: center;">GL</p> <p style="text-align: center;">Gemeinsame Landesplanungsabteilung</p>	<p>12.12.2018</p> <p>GL 5.31-0174/2000</p>	<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>Erläuterungen: Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes 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 Hauptverkehrsstraßen gemäß Signatur im FNP) ist hier konkret für die Straße „Allee der Kosmonauten“ zu beachten.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)</li> <li>• Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II, S. 186)</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich</b>, jedoch Änderung durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) und damit Richtigstellung in der Begründung.</p> <p>Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gem. § 5 LEP HR 2019 kommt der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Funktionsmischung erhöhte Bedeutung zu.</p> <p>Die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung sind der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (für Berlin: GVBl. S. 294; für Brandenburg: GVBl. II Nr. 35) und das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. II, S. 186) sowie die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Nr. 16 vom 29.06.2019, S. 294).</p> <p>Die Planungsabsicht des Bebauungsplanes XXI-40a ist an die entsprechenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung: (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert</li> </ul>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.</p> <p>(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• G 4.4 ehemals militärisch genutzte Flächen sowie brachgefallene Industrie und Gewerbeflächen: Gemäß diesem Ziel sind Konzepte für eine Nachnutzung erforderlich.</li> </ul>
8.	<p>ITDZ IT-Dienstleistungs-Zentrum</p>	<p>04.12.2018  KD 5 Fi</p>	<p>Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie ggf. bitte den beigefügten Unterlagen</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>
9.	<p>IHK Berlin  Industrie und Handelskammer zu Berlin  Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung</p>	<p>10.01.2019</p>	<p>Aus Sicht der Wirtschaft halten wir unsere Anmerkungen zur frühzeitigen Beteiligung weiterhin aufrecht, insbesondere im Bezug auf das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im EpB-Gebiet: „Das Plangebiet ist Teil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich und nimmt somit eine wichtige Rolle für die Sicherung und Bereitstellung von Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe ein. Wir begrüßen, dass für diese Flächen Bebauungspläne aufgestellt werden, um das Gewerbe vor Beeinträchtigungen durch heranrückende Wohnbebauung zu schützen. Bei der Ermittlung der Lärmkontingente ist darauf zu achten, dass der EpB-Fläche</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Bebauungsplan sichert das verträgliche Nebeneinander einer bereits bestehenden Wohnbebauung und einer in Teilen bestehenden sowie überwiegend geplanten und noch zu errichtenden Gewerbenutzung. Die geplanten Festsetzungen sollen darüber hinaus dazu beitragen, dem aktuell bestehenden städtebaulichen Missstand mit den umfangreichen Brachflächen sowie möglichen gewerblichen Entwicklungsanfragen, die sich nicht in ein übergeordnetes Entwicklungskonzept einfügen, entgegenzuwirken. Zum Schutz sowie zur planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden und künftigen Ge-</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Rechnung getragen wird, und dem produzierenden Gewerbe an diesem Standort maximale Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden.“</p>	<p>werbenutzungen sind die schallschützenden Festsetzungen sowie die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan von besonderer Bedeutung. Nur mit dem Bebauungsplan kann ein Rahmen für eine bauliche Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Magerviehhofes geschaffen werden. Auf Grund der bestehenden Wohnbebauung entlang der östlichen Seite der Beilsteiner Straße in Verbindung mit der bereits genehmigten Umbaumaßnahme des Heizkraftwerkes an der Rheinstraße ist die Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches bereits sehr eingeschränkt, da der überwiegende Teil des Emissionskontingents durch das Heizkraftwerk bereits aufgebraucht ist. Zusätzliche Beschränkungen durch das Heranrücken der Wohnbebauung bestehen zudem kaum, da die meisten am Standort befindlichen Betriebe erst nach der Genehmigung der Wohnnutzung hinzugekommen sind und somit bereits Auflagen im Sinne der Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung einhalten müssen. Die EpB-Flächen, dargestellt im Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in der Ausgabe 2004, Gebiet 33-Marzahn-Süd liegt nicht über die WA-Flächen entlang der Beilsteiner Straße, sondern ausschließlich auf, im Bebauungsplan zu sichernden, gewerblichen Bauflächen. Der Bebauungsplan setzt mit der TF 14 für alle Gewerbeflächen GE 1 bis GE 6 Emissionskontingente und Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) fest. Der Bezirk trägt durch die Festsetzung von Gewerbeflächen entsprechend dem STEP Industrie und Gewerbe</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die zunehmende Gewerbeflächenknappheit gefährdet die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Berlin. Laut einer aktuellen IHK-Unternehmensumfrage bezüglich der Attraktivität des Wirtschaftsstandorts Berlin wurden vor allem die Miet- und Immobilienpreise als negative Standortfaktoren aufgezählt (41,5 Prozent der Unternehmensnennungen). Ein Drittel der Unternehmen, welche in näherer Zukunft eine Kapazitätserweiterung planen, nannten mangelnde Gewerbeflächenreserven als Verhinderungsgrund.</p> <p>Im Sinne eines allgemeinen Ausgleichs der Flächenverfügbarkeit ist es für die weitere positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Berlin von großer Bedeutung, dass an geeigneten Stellen Industrie- und Gewerbeflächen verschiedener Qualität dem Wirtschaftsstandort Berlin weiterhin zur Verfügung stehen. Im Falle der aktuellen Planung ist das Gebiet bereits durch den geltenden Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe sowie den geltenden Flächennutzungsplan eindeutig als Gewerbestandort planerisch gesichert worden.</p>	<p>diesem Sachverhalt Rechnung. Räumlich und funktional ist der Geltungsbereich dem gewerblichen Bereich Rhinstraße Ost zuzuordnen, welcher in enger Nachbarschaft zu den Gewerbeflächen Marzahn-Nord und den weiter westlich gelegenen Industriestandorten in Lichtenberg und Hohenschönhausen steht. Diese Flächen bilden mit ca. 750 ha eines der größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiete Berlins.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Der Bezirk trägt durch die Festsetzung von Gewerbeflächen entsprechend dem STEP Industrie und Gewerbe Rechnung.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Flächen werden im Bebauungsplan überwiegend als Gewerbegebiete gesichert. Aufgrund von Bestandsnutzungen auf einzelnen Teilflächen und im Sinne der privaten Belange der Grundstückseigentümer erfolgt auf Teilflächen zudem die Sicherung von Wohnnutzungen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
10.	Vattenfall Europe Business Service GmbH	10.01.2019  HFGR	<p>Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.</p> <p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen, eine Übergabestation Ü41689 sowie Hochspannungskabel der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>Die im Plangebiet befindlichen Hochspannungskabelanlagen dürfen nicht überbaut werden. Darüber hinaus sind geplante Pflanzungen mit der Stromnetz Berlin GmbH abzustimmen. Die Lage der Kabelanlagen darf ebenfalls nicht verändert werden. Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen bzgl. der Hochspannung steht Ihnen [...] gern zur Verfügung.</p> <p>In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden 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. [...]. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110 kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.</p>	<p><b>Kenntnisnahmen und Übernahme der Informationen in die Begründung. Keine Abwägung erforderlich.</b> Die ergänzenden Hinweise zum Leitungs- und Infrastrukturbestand fließen in die Begründung zum Bebauungsplan ein.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die vorhandenen Kabelanlagen befinden sich in Bereichen, die entweder bereits bebaut sind oder außerhalb überbaubarer Grundstücksgrenzen gelegen sind, so dass die bestehenden Anlagen der Planung nicht entgegenstehen.</p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
11.	BWB  Berliner Wasserbetriebe	19.12.2018  PB-N/M/Pa	<p>Zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.</p> <p>Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Baumaßnahmen sind derzeit von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.</p> <p>Im nördlichen Geltungsbereich, zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Allee der Kosmonauten und dem Baufeld GE 1 liegen leitungsrechtlich gesicherte Regen- und Schmutzwasserkanäle (R- und S-Kanäle) der BWB. Diese Anlagen sowie der dazugehörige Sicherheitsstreifen 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) befahrbare Wegebefestigung - soweit vorhanden - erhalten bleiben.</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b> Die Leitungsschutzstreifen sowie die betreffenden Leitungen liegen im Bereich der nördlichen Baugrenze, so dass eine geringfügige Verlegung der Baugrenze erforderlich wird. So wird das östliche Abstandsmaß von der Grenze der Straßenverkehrsfläche zur östlichen Begrenzung der Baugrenze von 2 m auf ca. 6,2 m erhöht, so dass die überbaubare Grundstücksfläche fortan außerhalb des Leitungsschutzstreifens liegt. Da innerhalb des GE 1 das Maß der Nutzung mittels GRZ und GFZ bestimmt wird, hat die Verlegung der Baugrenze keine Auswirkungen auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die vorhandene Oberflächenentwässerung der privaten Flächen vor dem Gebäudekomplex Allee der Kosmonauten 28 und 28A ist an einen R-Kanal DN 150/200 angeschlossen. Dieser R-Kanal ist eine private Grundleitung und befindet sich somit nicht im Eigentum/Zuständigkeit der BWB.</p> <p>Die im Baufeld GE 1 vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung (TWL) DN 100/150 muss, je nach gewünschter Anschlussmöglichkeit, gegebenenfalls vor Beginn der geplanten Bebauung ins öffentliche Straßenland verlegt werden.</p> <p>Die vorhandenen S-Kanäle im Merler Weg und teilweise in der Beilsteiner Straße 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.</p> <p>Für die Regenwasserbewirtschaftung im o. g. Bebauungsplangebiet 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 Bebauungsplangebiet nicht umsetzbar sein, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Allee der Kosmonauten im Rahmen der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) festgelegten maximalen Abflusspende möglich. Zu Ihrer Information</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b> Hierzu erfolgt ein Hinweis in der Begründung.</p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Eine Dach- und Fassadenbegrünung steht den denkmalpflegerischen Belangen der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude entgegen, könnte jedoch bei Neubauvorhaben umsetzbar sein, soweit sie den Denkmalschutz nicht beeinflussen. Aus der Planung resultiert auf Grundlage der planungsrechtlichen Einschätzung des Bebauungsplangebiets keine Notwendigkeit für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Dies schließt jedoch nicht aus, dass im Rahmen der Umsetzung der Planung entsprechende bauliche Maßnahmen ergriffen werden, da durch die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer der erforderliche und fachgerechte Verbleib bzw. der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser nachzuweisen ist.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>senden wir Ihnen in der Anlage das Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (Stand Juli 2018), welches von der SenUVK herausgegeben wurde. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an diese Behörde. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollten ausreichend große Flächen für die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung verortet und festgesetzt werden. Dafür empfehlen wir, einen Fachplaner hinzuzuziehen.</p> <p>Für geplante öffentlich gewidmete Straßen sind im Seitenbereich ausreichend große Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Je nach Straßenprofil ist im Regelfall ein straßenbegleitender Streifen (ein- oder beidseitig) für die Anordnung von Versickerungsmulden mit einer jeweiligen</p>	<p>Im Rahmen der Bebauung der Gewerbegebiete ist der Verbleib sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß den geltenden Bestimmungen (u.a. WHG) sicherzustellen. In Vorbereitung darauf werden bereits im Bebauungsplanverfahren erste Entwässerungskonzepte erstellt, hinsichtlich einer generellen Machbarkeit geprüft und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Das vorliegende Gutachten stellt im Ergebnis für das Plangebiet fest, dass es grundsätzlich sehr vielseitige Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung gibt und eine generelle Machbarkeit gegeben ist. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann zentral im Straßenbereich in Form eines Stauraumkanals oder dezentral auf den Grundstücken angeordnet werden.</p> <p>Die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken erfolgt dezentral, d.h. durch Versickerung/Verdunstung, ohne Ableitung. Die prinzipiellen Möglichkeiten für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung sind entsprechend des Fachgutachtens gegeben; die Durchlässigkeit des Bodens ist hoch, der Planbereich liegt außerhalb der Wasserschutzgebiete, der Grundwasserflurabstand ist ausreichend und die Bodenbelastung unproblematisch.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p> <p>Die im Bebauungsplan vorgesehene neue Straßenverbindung der Straße Zur alten Börse soll eine Breite von 18,5 m aufweisen. Lediglich an baulich bestehenden Einengungen (durch Gebäude oder Stützmauern) kann</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Breite von 3,00 m zu berücksichtigen.</p> <p>Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert.</p> <p>Inwieweit sich aus der Planung ein Bedarf für Neuberohrungen oder Leitungsverstärkungen ergibt, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Genauere Aussagen hierzu sind erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträgen) möglich.</p> <p>Sollten Gebäude im hinteren Teil des Grundstückes geplant werden, können diese von uns nur bei erfolgter Eintragung einer leitungsrechtlichen Sicherung unserer Anlagen versorgt werden.</p> <p>Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend</p>	<p>diese Breite nicht eingehalten werden. In dem festgesetzten Profil sind entsprechende Versickerungs- oder Rückhaltevorrichtungen für das Niederschlagswasser vorzusehen.</p> <p>Das vorliegende Niederschlagsentwässerungskonzept stellt im Ergebnis plausibel und nachvollziehbar für das Plangebiet fest, dass es grundsätzlich sehr vielseitige und ausreichende Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung gibt und eine generelle Machbarkeit der Ableitung bzw. Versickerung gegeben ist. Das erforderliche Rückhaltevolumen kann für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zentral im Straßenbereich in Form eines Stauraumkanals angeordnet bzw. können Mulden zwischen den Bäumen (Allee) angeordnet werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Die konkreten Ausbauplanungen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung anzufertigen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>Für eine gesicherte Ver- und Entsorgung der geplanten Baufelder wird der Neubau von Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen in der Beilsteiner Straße (von Merler Weg bis Allee der Kosmonauten), in der später öffentlichen historischen Lindenallee (Zur Alten Börse) sowie gegebenenfalls in der Allee der Kosmonauten erforderlich. Diese erfolgt entsprechend den Erfordernissen und nach Vorlage konkreter Bedarfswerte. Auf dieser Grundlage sind vorab wasserversorgungs- und entwässerungstechnische Konzeptionen aufzustellen. Sollte keine unmittelbare Weiterführung des öffentlichen Straßenlandes mit Anbindung an den Geltungsbereich des B-Plans XXI-40c erfolgen, wird der Einbau eines Wendehammers für den Betrieb der geplanten Entwässerungsanlagen erforderlich. Die technischen Einzelheiten dazu sind im weiteren Planungsprozess mit den BWB abzustimmen.</p> <p>Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p> <p>Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanun-</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die konkreten Ausbauplanungen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung anzufertigen. Nach nochmaliger fachlicher Prüfung besteht das Planungsziel weiterhin in der Durchbindung der Straße Zur Alten Börse.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise sind im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise sind im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gen 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. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 BWB 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 BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.</li> </ul> <p>Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Hinweise sind im Rahmen der Planumsetzung zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen. Bei Fragen [...].</p> <p>Anlagen Bestandspläne Plan: Anlagen der BWB im Sicherheitsstreifen Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB Hinweisblatt zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin</p>	
12.	<p>BVG Berliner Verkehrs- betriebe  Leitungsverwaltung</p>	<p>14.01.2019  Reg.-Nr.: 2018- 012928</p>	<p><u>Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn:</u> Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.</p> <p>Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich keine Einrichtungen von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.</p> <p>Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Bei Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Unsere an Sie geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>

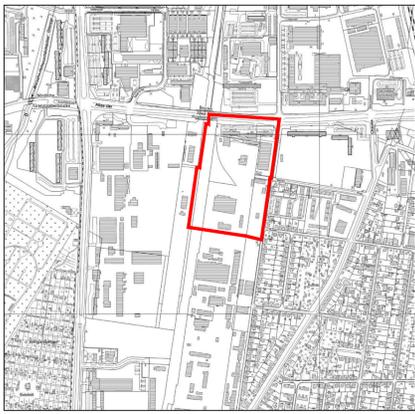
Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
13.	BSR Berliner Stadtreinigungs- betriebe	07.01.2019	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigungsbetriebe sowie Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt.	<b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b>
14.	NBB  Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	10.12.2018  2018-028897_P	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen 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 beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht</p>	<b>Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</b>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>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>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. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p>Mit dem Bebauungsplan werden öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Unterbringung der technischen Infrastruktur gesichert. Darüber hinaus sind auch in den festgesetzten Baugebieten (z.B. Gewerbegebiet) technische Infrastruktureinrichtungen als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:  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 flachwurzelnde 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 zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Im angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck &gt; 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.</p> <p>Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitung DN 800St beträgt 8 m. Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Ge-</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>  Die ergänzenden Hinweise werden in der Begründung zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  Der Leitungsbestand wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen. Die Leitung befindet sich innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Allee der Kosmonauten. Teile des Leitungsschutzstreifens reichen zwar in das geplante Baugebiet GE 1 hinein, die geplante Baugrenze liegt nach der geringfügigen Verschiebung nach Süden jedoch außerhalb des Schutzstreifens, so</p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>bäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.</p> <p>Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner sind [...].</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>Anlagen:  Plan (Maßstab 1:1000 / Plangröße DIN A2)  Leitungsschutzanweisung  Legende Gas</p> <p><b>Kostensparende Einholung von Leitungsauskünften über das Internet</b>  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.</p>	<p>dass eine Beeinträchtigung der Leitung nicht zu erwarten ist. Da in diesem Bereich auch Leitungen der Berliner Wasserbetriebe gelegen sind, kann eine Zugänglichkeit der Flächen und Grundstücksteile jederzeit gewährleistet werden.</p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>

Nr.	Behörde/TöB	Stellungnahme vom/ Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Der Zugang kann unter [...] beantragt werden. Für Anfragen, die nicht über die Portaldatenbank gestellt werden, bleibt die Aufwandsentschädigung auch weiterhin bestehen.</p>	
15.	Berliner Feuerwehr Löschwasser- versorgung	05.12.2018  ZS FG PB 231c  Vorgangs-Nr. B-Plan XXI-40a	<p>Nach Überprüfung Ihrer Anfrage wurden im Rahmen der Leitungsverwaltung keine Löschwasserbrunnen bzw. Zisternbauwerke vorgefunden. Bei Nachfragen zu Ihrem Vorgang, bitte ich die Vorgangsnummer mit anzugeben.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Die Löschwasserversorgung als Grundschutz gilt für das Planungsgebiet als gesichert. Das bereits vorhandene Netz der Wasserversorgungsanlagen steht im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die Möglichkeit der Einordnung ggf. erforderlicher zusätzlicher Anlagen zur Löschwasserentnahme ist sowohl innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzenden Bereiche als auch auf privaten Grundstücksflächen möglich. Somit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung der Löschwasserentnahmestellen gesichert. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsfläche (z.B. Darstellung von Löschwasserentnahmestellen) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplanes. Im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen ist der Brandschutz Gegenstand der BauOBl. Dort wird auf das Erfordernis der Beachtung der Durchführung wirksamer Löscharbeiten hingewiesen. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung unter Pkt. Technische Erschließung um den Hinweis der erforderlichen Berücksichtigung der Löschwassersicherung im Zusammenhang mit der Planung zukünftiger Bauvorhaben im Planungsgebiet.</p>



Übersichtskarte 1:10.000

Textliche Festsetzungen

- In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke und Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 der Baunutzungsverordnung nur als Ausnahme zulässig.
- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für soziale Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.
- Als zulässige Grundfläche in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 6 wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt.
- Im Gewerbegebiet GE 6 sind innerhalb der Fläche f Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- Die Festsetzungen von Oberkanten über NHN gelten nicht für Schornsteine und technische Aufbauten.
- In den Gewerbegebieten wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
- Im allgemeinen Wohngebiet WA müssen zum Schutz vor Verkehrslärm in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w, res</sub>) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal
  - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenhäusern, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten,
  - 35 dB(A) tags in Unterrichts- und ähnlichen Räumen,
  - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen
 nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R<sub>w, res</sub> erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag L<sub>r,T</sub> und für die Nacht L<sub>r,N</sub> sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014 zu berechnen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 - 22:00) noch nachts (22:00 - 06:00) überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente der Gewerbegebiete in der Tages- und Nachtzeit um die in der Tabelle angegebenen Zusatzkontingente LEK, zus.

Teilfläche	Tabelle Emissionskontingente und Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A)							
	LEK in dB(A) / m <sup>2</sup>		LEK, zus in dB(A) für Richtungssektor A		LEK, zus in dB(A) für Richtungssektor B		LEK, zus in dB(A) für Richtungssektor C	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4	53	31	7	14	1	11	4	8
Gewerbegebiet GE 5	57	34	7	14	1	11	4	8
Gewerbegebiet GE 6	54	29	7	14	1	11	4	8

Sektoren-Bezugspunkt: Soldner-Berlin-Koordinaten 33.374 / 21.861		
Winkel (Nord = 0°; rechtsdrehend)		
von	bis	
Sektor A	≥ 304°	< 30°
Sektor B	≥ 265°	< 304°
Sektor C	≥ 190°	< 265°
Sektor D	≥ 30°	< 190°

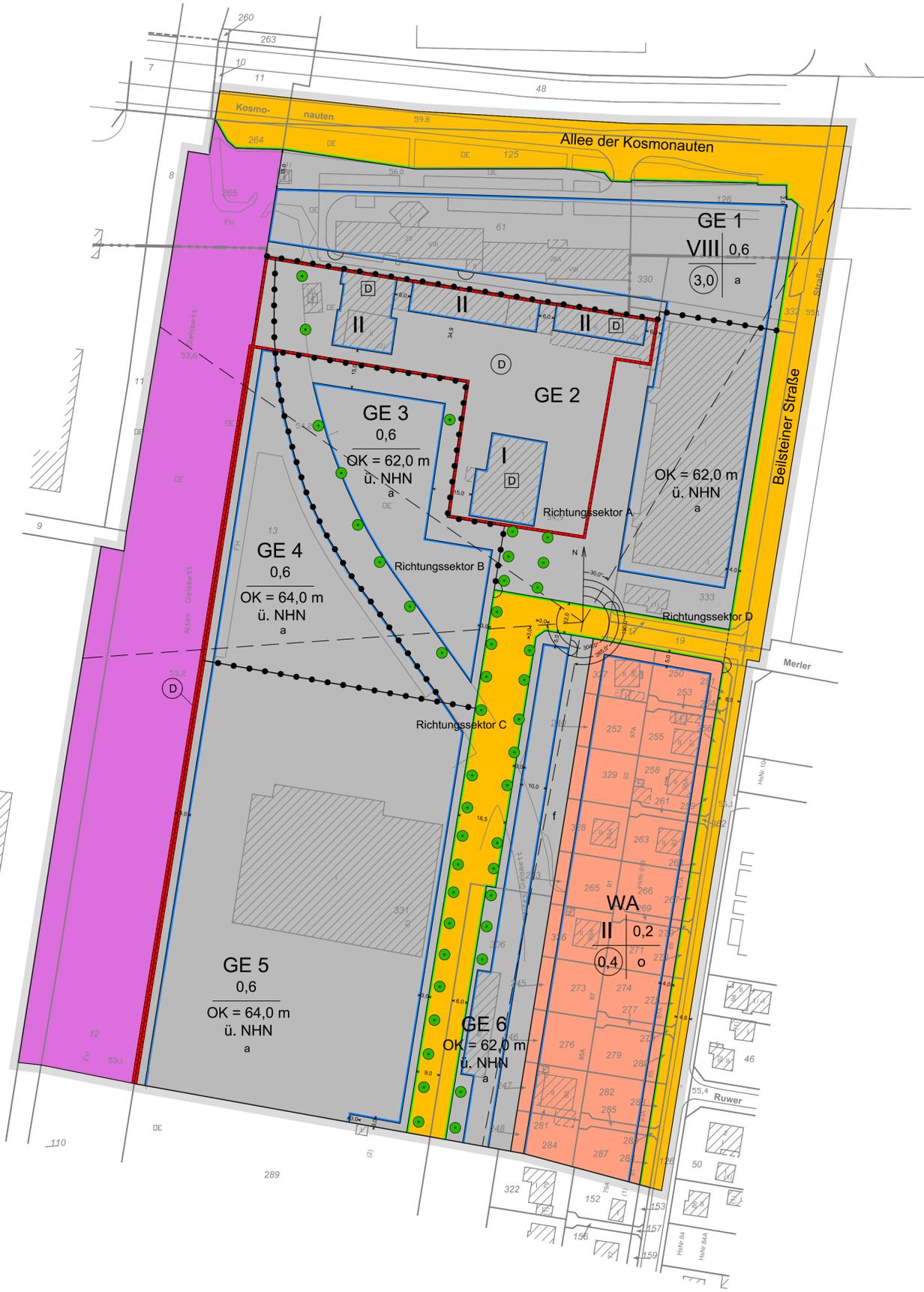
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK<sub>i</sub> + LEK<sub>j</sub> durch LEK<sub>i+k</sub> zu ersetzen ist.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen (auch aus angrenzenden Bebauungsplänen) zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörenden Teilflächen.

Hinweis: Bei Anwendung der Festsetzung zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Planungsstand: 25. Oktober 2018  
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**ENTWURF**  
noch nicht rechtsverbindlich!



Anlage 1b zur BA-Vorlage Nr. 0059/VI  
**Bebauungsplan XXI-40a**  
Für das Gelände zwischen den Industriehangarisen, der Allee der Kosmonauten, der Beilsteiner Straße und der nördlichen Grenze der Grundstücke Beilsteiner Straße 79, 79a, 78 und 81 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

**Zeichenerklärung**

**Festsetzungen**

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Kleinwohngebiet	0,7 BauMAOS	WS	Grundflächenzahl	0,4
Reines Wohngebiet	0,8 BauMAOS	WA	Zahl der Vollgeschosse	1,8 GR 100/1
Allgemeines Wohngebiet	0,9 BauMAOS	WB	als Höchstmaß	1,8
Besonderes Wohngebiet	0,4 BauMAOS	WD	als Mindest- und Höchstmaß	1,8
Dorfgebiet	0,5 BauMAOS	WE	zwingend	1,8
Mischgebiet	0,6 BauMAOS	ME	Offene Bauweise	1,8
Kerngebiet	0,7 BauMAOS	KE	Nur Einzelbau zulässig	1,8
Gewerbegebiet	0,8 BauMAOS	GE	Nur Doppelbau zulässig	1,8
Industriegebiet	0,9 BauMAOS	GI	Nur Hausgruppen zulässig	1,8
Sondergebiet (Erholung)	0,15 BauMAOS	SO	Nur Einzel- und Doppelbau zulässig	1,8
Sonstiges Sondergebiet	0,11 BauMAOS	SO	Geschlossene / abweichende Bauweise	1,8

**Verkehrsmittel**

Strassenverkehrsflächen  
Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung  
Private Verkehrsfläche  
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

**Verkehrsflächen**

Strassenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Einfahrt  
Bereich ohne Ausfahrt  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Öffentliche und private Grünflächen  
Fläche für die Landwirtschaft  
Wasserfläche

**Sonstige Festsetzungen**

Umgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Besondere Nutzungszwecke von Flächen  
Schlichte  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Umgrenzung der Flächen für  
Stellplätze  
Garagen  
Gemeinschaftsstellplätze  
Gemeinschaftsgaragen

**Nachrichtliche Übernahmen**

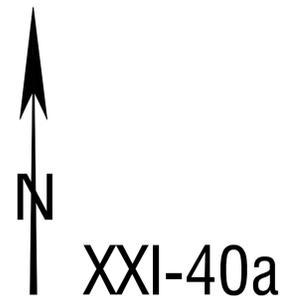
Wasserfläche  
Wasserschutzgebiet (Grundwassereingriff)  
Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr  
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit Umgebungsgeräuschen belastet sind  
Bahnanlage  
Straßenbahn

**Eintragungen als Vorschlag**

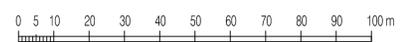
Hochstraße  
Tiefstraße  
Brücke  
Industriebahn (in Aussicht genommen)

**Planunterlage**

Landesgrenze Bundesland  
Bezirksgrenze  
Ortsabteilergrenze  
Gemarkungsgrenze  
Flurgrenze  
Flurstücksgrenze  
Flurstücknummer, Flurstücknummer  
Grundstücknummer  
Borkarte  
Baulinie, Baugrenze, Baufußlinie  
Straßenbegrenzungslinie, Straßenbahnlinie



Maßstab 1:1000



Plangrundlage: Stand Januar 2018

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

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

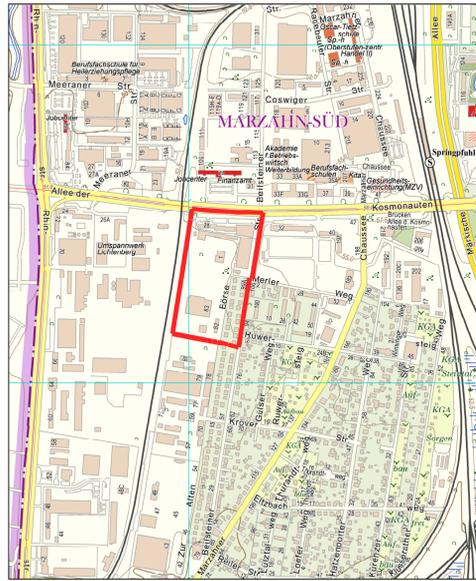
Fachbereichlicher Vermessung      Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung      Fachbereichsleiterin Stadtplanung

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

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

Am 18. Dezember 1990  
Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.  
Berlin, den \_\_\_\_\_

**Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin**  
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen  
Die Verordnung ist am \_\_\_\_\_ im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite \_\_\_\_\_ verkündet worden.



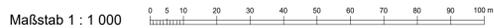
Textliche Festsetzungen

- 1. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
2. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke und Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 der Baunutzungsverordnung nur als Ausnahme zulässig.
3. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für soziale Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.
6. Als zulässige Grundfläche in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 6 wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundfläche festgesetzt.
7. Im Gewerbegebiet GE 6 sind innerhalb der Fläche 1 Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
8. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
9. Die Festsetzungen von Oberkanten über NHN gelten nicht für Schornsteine und technische Aufbauten.
10. In den Gewerbegebieten wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
11. Im allgemeinen Wohngebiet WA müssen zum Schutz vor Verkehrslärm in Wohnungen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens eine Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB (A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
12. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen des Außenbauteils resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R,w,es) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal - 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen, in Bettenräumen in Krankenstationen, Alten- und Pflegeheimen und Sanatorien, in Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, - 35 dB(A) tags in Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen, - 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten wird.
Die Bestimmung der erf. R,w,es erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlagen der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel für den Tag Lr,T und für die Nacht Lr,N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert am 18. Dezember 2014, zu berechnen.
13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (6:00 – 22:00) noch nachts (22:00 – 06:00) überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente der Gewerbegebiete in der Tages- und Nachtzeit um die in der Tabelle angegebenen Zusatzkontingente LEK, zus.

Table with 4 columns: LEK in dB(A)/m², LEK, zus in dB(A) für Richtungssektor A, LEK, zus in dB(A) für Richtungssektor B, LEK, zus in dB(A) für Richtungssektor C. Rows include Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4, Gewerbegebiet GE 5, Gewerbegebiet GE 6.

Table with 2 columns: von, bis. Rows include Sektor A (304° to 30°), Sektor B (265° to 304°), Sektor C (190° to 265°), Sektor D (30° to 190°).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK, i durch LEK, i + LEK, zus, k zu ersetzen ist.



Sind einer Anlage mehrere Teilflächen (auch angrenzenden Bebauungsplan zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörenden Teilflächen.

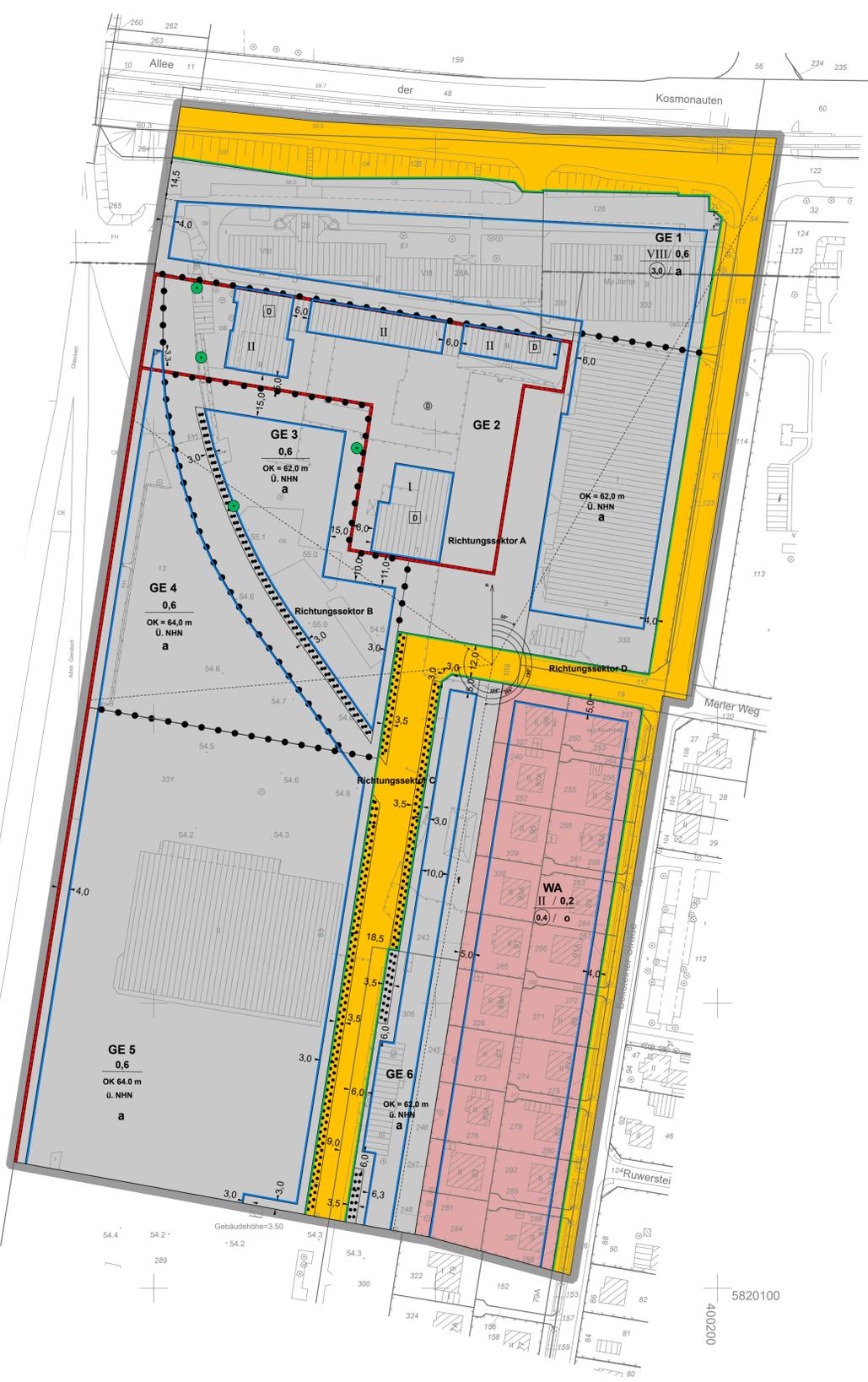
- 14. Im Auf den Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen sind Winterlinden in der Weise pflanzen, dass der Eindruck einer Lindenallee entsteht. Die Bepflanzungen sind erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Die vorhandenen Linden sind zu erhalten und bei Abgang der gleichen Art nach zu pflanzen.

ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand vom Dezember 2021

Bebauungsplan XXI-40a

für das Gelände zwischen der Allee der Kosmonauten, der Beilsteiner Straße, der nördlichen Grenze der Grundstücke Beilsteiner Straße 79A 79, nördliche Grenze der Flurstücke 300 und 289, der östlichen Grenze der Flurstücke 12 und 265

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn



Zeichenerklärung section containing symbols and descriptions for building types, green spaces, and other planning elements. Includes sub-sections like 'Verkehrsmittel', 'Sonstige Festsetzungen', and 'Eintragungen als Vorschlag'.

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Piktogramme, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 69), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planunterlage table listing various planning elements like 'Wohn- oder öffentliches Gebäude', 'Verkehrsfläche', 'Grünfläche', etc. with corresponding symbols.

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen
Stadtentwicklungsamt

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

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen
Stadtentwicklungsamt

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

Bezirksbürgermeister ...
Bezirksstadträtin ...