

20.08.2025

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.09.2025

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-43 für die Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße 130, Zossener Straße 121 und einer Teilfläche der Klausdorfer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 19.08.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1232/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1232/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren 10-43 für die Grundstücke Alte Hellersdorfer Straße 130, Zossener Straße 121 und einer Teilfläche der Klausdorfer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

B. Berichterstatter/in:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 2) zuzustimmen. Die Abteilung Stadtentwicklung wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.

C.2 Weiterleitung an die BVV und zugleich Veröffentlichung:

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

D. Begründung:

siehe Anlage 1

E. Rechtsgrundlage:

§§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 sowie 4 Abs. 1 BauGB;

§ 6 Abs. 1 Satz 3 AGBauGB;

§§ 15 sowie 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

keine

G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:

keine

Heike Wessoly

Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlagen

D. Begründung:

1. Auswertung frühzeitige Beteiligung der Behörden

Gegenstand der vorliegenden Beschlussvorlage ist die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung der Behörden) gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan 10-43.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes 10-43 ist die Sicherung eines Sondergebietes „Nahversorgung und Wohnen“. Der Erhalt des wesentlichen Teils des Nahversorgungszentrums „Alte Hellersdorfer Straße“ auf der Grundlage des bezirklichen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes hat für das Plangebiet hohe Priorität. Daneben besteht das Ziel in Anbetracht der Wohnungsnachfrage in Berlin in der Ergänzung der Nahversorgung mit dringend benötigtem Wohnungsbau. Hierfür liegen mit der Bestandssituation, die durch eingeschossige Lebensmittelmärkte und die umgebende elfgeschossige Wohnbebauung geprägt sind, gute Voraussetzungen vor.

Auf Grund knapper werdender Baulandpotenziale in Berlin kann das Planerfordernis nicht zuletzt mit dem berlinweit verfolgten Leitbild einer mehrgeschossigen, gemischten Grundstücksnutzung auf bisher eingeschossigen Lebensmittelmärkten begründet werden, die im Fall des Plangebietes die Einbindung dringend benötigten Wohnraums ermöglicht.

2. Schwerpunktthemen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnten, sind mit Schreiben vom 26.08.2024 aufgefordert worden, eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 10-43 (Anlage 3) abzugeben. Die Inhalte der einzelnen Stellungnahmen und die Vorschläge zu deren Abwägung befinden sich in Anlage 2. Die wesentlichen vorgetragenen Hinweise und Anregungen beziehen sich auf die Regenwasserbewirtschaftung, die Zentrenverträglichkeit und den Artenschutz.

Regenwasserbewirtschaftung

Hierzu wandte die Wasserbehörde ein, dass der Einschätzung des Entwässerungskonzeptes hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit im nördlichen Teil des Grundstücks derzeit nicht gefolgt werden kann. Dies erkläre sich durch die Bodenverhältnisse auf der Barnim-Hochfläche mit Schichten geringer Wasserdurchlässigkeit, die teilweise auch zu Schichtenwasser führe. Die vorgenommene Untersuchung reiche nicht aus, um den Mindestabstand zwischen der Unterkante einer möglichen Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche (Schichtenwasser) zu klären. Deshalb empfahl die Wasserbehörde dringend weitere Erkundungsbohrungen durchzuführen, um detaillierte Kenntnisse über den Untergrund im Bereich der Versickerungsanlagen zu erlangen und das Vorhandensein von schwebendem Grundwasser festzustellen.

Wesentliches Planungsziel dieses Bebauungsplanes ist die Sicherung der bereits nach heutigem Baurecht planungsrechtlich zulässigen Nutzungen/Bebauung. Die Planfestsetzungen leiten sich aus dem durch das Bezirksamt beauftragten städtebaulichen Konzept ab, weshalb es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, dem kein konkretes Projekt zu Grunde liegt. Das Niederschlagsentwässerungsgutachten unterstellt in der Prognose den realistischen schlechtesten Fall für die maximale bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Dabei ist die grundsätzliche Möglichkeit von Versickerungsanlagen mittels Gutachten untersucht und wegen der bekannten Lage auf der Barnim-Hochfläche sind auch Probebohrungen durchgeführt.

Die untersuchte Versickerungsanlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Norden soll jedoch nicht festgesetzt werden. Hier soll durch planerische Zurückhaltung im Bebauungsplan der Gestaltungsspielraum für die spätere Projektplanung nicht eingeschränkt werden. Zumal gemäß den Angaben der Wasserbehörde neben der untersuchten Versickerungsanlage weitere technische Maßnahmen wie Dachbegrünung, Brauchwassernutzung, wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von befestigten Außenflächen zur Abflussvermeidung und Verdunstung zur Verfügung stehen.

Auch ein Notüberlauf aus der Versickerungsanlage in den öffentlichen Regenwasser-Kanal wäre aufgrund der Baugrundverhältnisse ggf. herzustellen. Sofern erforderlich darf, wenn die Voraussetzungen vorliegen, auch die mittelbare Einleitung mit 2 l/(s*ha) erfolgen, wobei dies einer Vorabstimmung mit den Berliner Wasserbetrieben bedarf. Diese Nachweise der Erforderlichkeit, unter Ausschöpfung aller technischen Möglichkeiten und der Kombination verschiedener Maßnahmen, sind nicht im Angebots-Bebauungsplan, sondern im Detail erst mit der Vorhabenplanung zu untersuchen. Bei sach- und fachgerechter Planung und Ausführung der verschiedenen technischen Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung/Niederschlagsentwässerung ist auch nicht von Vernässungsschäden an den Bauwerken oder der Vegetation auszugehen.

In der Stellungnahme der Wasserbehörde erfolgen zudem Verweise auf das Hinweisblatt zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE) [1] und für die Planung von Anlagen auf den Leitfaden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche und dgl. Diese Anforderungen und Vorgaben gelten unabhängig vom Bebauungsplan für die Planung von Bauvorhaben. Auch in allen nicht überplanten Baugebieten (Baugebiete ohne Bebauungsplan), selbst wenn sie überwiegend überbaut oder versiegelt werden sollen, finden sich technische Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung. Dies besagt das o.g. Hinweisblatt BReWa-BE. Insofern ist nicht plausibel, warum im Plangebiet eine Regenwasserbewirtschaftung mit den durch die Wasserbehörde und dem Gutachten aufgezeigten verschiedenen Möglichkeiten bei der Vorhabenplanung nicht umsetzbar sein sollte. Zumal nach § 8 Abs. 1 Bauordnung Berlin Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, deren Dachfläche insgesamt größer als 100 m^2 ist, zu begrünen sind. Konkrete Maßnahmen des Umgangs mit dem Niederschlagswasser können ohnehin erst bei der Vorhabenplanung auf ihre Wirksamkeit geprüft werden und sind vom Vorhabenträger/von der Vorhabenträgerin zu finanzieren.

Im Ergebnis der Abwägung sollen weitere Erkundungsbohrungen für die Überarbeitung des Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung im Bebauungsplan nicht beauftragt werden. Es stehen ausreichend technische Möglichkeiten für die Projektplanung zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser zur Verfügung aus denen zu gegebenen Zeit und entsprechend der dann gültigen Vorgaben und Gesetze ausgewählt werden kann.

Einzelhandel

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungszunahme der letzten Jahre im nahen Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums "Alte Hellersdorfer Straße" soll eine Erweiterung der Verkaufsfläche von maximal 3.500 m² festgesetzt werden.

Es bestehen aus der Sicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen, IB, keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die Erweiterung der Verkaufsfläche ist zur Sicherung der Nahversorgung angemessen dimensioniert. Weil die Erweiterung innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und in ausreichender fußläufiger Entfernung zum Stadtteilzentrum Helle Mitte liegen, sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. Nutzungsgemischte, mehrgeschossige Handelsimmobilien entsprechen zudem den Leitlinien des StEP Zentren 2030. Die Senatsverwaltung regt dennoch an, in einer Verträglichkeitsanalyse zu untersuchen, in welchem Maße zusätzliche Verkaufsflächen zentrenverträglich sind (Steuerungsgrundsatz 5 des StEP Zentren 2030).

Ein Nachweis zur Zentrenverträglichkeit bezüglich der zulässigen festgesetzten Verkaufsfläche innerhalb des Nahversorgungszentrums ist im weiteren Verfahren nötig. Unabhängig davon, ob dies im Rahmen des Bebauungsplanes oder des zu überarbeitenden bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auf der Grundlage des Bevölkerungszuwachses erfolgt.

Artenschutz

Ein allgemeiner Hinweis zu ggf. vorhandenen besonders geschützten Arten unter Beachtung der Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz z.B. bei Abriss der Gebäude, ist bereits in der Begründung enthalten. Unabhängig vom Bebauungsplan und auch nach dessen Festsetzung sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Dies gilt auch, wenn die Untersuchung während des Aufstellungsverfahrens keine Erkenntnisse über (potenzielle) Lebensräume geschützter Arten erbracht hat, weil sich bis zur Realisierung einer Bebauung derartige Entwicklungen einstellen können. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist im weiteren Verfahren bezüglich nötiger Untersuchungen zum Artenschutz auf der Ebene des Bebauungsplanes zu entscheiden.

Fazit:

Der Planentwurf wird auf der Grundlage der erfolgten Abwägung weiter konkretisiert und ergänzt und ggf. nötige Gutachten und Untersuchungen beauftragt. Der nächste Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB, die nach Vorliegen der zu ergänzenden Aussagen und Untersuchungen vorbereitet wird.

Bebauungsplan 10-43 „Nahversorgungszentrum Alte Hellersdorfer Straße“

Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Behörden wurden beteiligt und es sind im Folgenden die Ergebnisse der Prüfung und Abwägung aufgeführt:

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
1.1	Berliner Feuerwehr 12.09.2024	Mit dem bisherigen Planungsstand des Flächennutzungsplans/Bebauungsplans, ist es nicht möglich, eine zuverlässige Aussage über die Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu treffen. Wir bitten um eine weitere Beteiligung innerhalb der Bauleitplanung.	Diesem Belang wird gefolgt. Die Berliner Feuerwehr wird im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt. Darüber hinaus erfolgt die Beteiligung der Berliner Feuerwehr, wie von dieser unter lfd. Nr. 1.4 vorgetragen, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.
1.2		Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nicht dargestellt. Die Bestimmung des LW-Bedarfs des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Prüfung des Brandschutznachweises durch den Prüfenieur für Brandschutz. Gleichwohl ist für die genannten Grundstücke eine Löschwasserversorgung sowohl für den Grundschutz als auch ggf. für den Objektschutz nach den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331 und W 400/1) zu gewährleisten. Entsprechend Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblattes 405 ergibt sich gemäß Ausweisung des	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Wie den Leitungsbestandsplänen der BWB zu entnehmen ist, sind Frischwasserleitungen im Plangebiet und dort innerhalb des bestehenden öffentlichen Straßenlandes vorhanden. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, so dass dieser dem nicht entgegensteht. Den folgenden Ausführungen/Anregungen der Berliner Feuerwehr ist die Nachweispflicht für den Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren zu entnehmen. Dies ist bei der Ausführung konkreter Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>unmittelbar benachbarten Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet ein LW-Bedarf von maximal 96 m³/h bzw. 1.600 l/min. über eine Dauer von 2 Stunden.</p> <p>Nähere Auskünfte zur LW-Versorgung aus den vorhandenen Unterflurhydranten erteilen die Berliner Wasserbetriebe (BWB).</p> <p>LW-Brunnen, Tiefspiegelbrunnen oder Zisternen als unabhängige LW-Versorgung sind erkennbar nicht vorhanden und damit durch Baumaßnahmen auch nicht gefährdet.</p>	
1.3		<p>Für Straßen und Zufahrten an bzw. zu den geplanten Grundstücken ist die Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Dieses gilt auch für bestehende Gebäude und Grundstücke soweit vorhanden. Erforderliche Zufahrten und die Löschwasserversorgung zu den bestehenden Gebäuden müssen auch während der Bauphase gesichert sein.</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren. Im Rahmen der Planung der Bauvorhaben und der Durchführung der Bautätigkeiten sind die Belange des Brandschutzes hinsichtlich der Zufahrten für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan steht, wie bereits unter 1.2 ausgeführt, dem nicht entgegen.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
1.4		<p>Weitere Stellungnahmen werden im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren abgegeben. Zu geplanten Bauvorhaben wird die Berliner Feuerwehr im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren aufgrund zu erwartender bzw. beschriebener Gebäudeklassen im Rahmen des § 2 (3) Pkt. 4 - 5 und (4) BauO Bln Stellung nehmen. Gemäß des § 19 (1) „Prüfanträge und Aufgabenerledigung“ der Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) veranlasst die Bauherrin oder der Bauherr die Prüfung der Brandschutznachweise bei einer Prüferin oder einem Prüfer für Brandschutz; die Prüfung schließt die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Brandschutznachweises mit ein. Nach § 19 (2) prüfen Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz die Vollständigkeit und Richtigkeit der Brandschutznachweise unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr. Sie haben die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen und deren Anforderungen bezüglich der Brandschutznachweise zu würdigen. Prüferinnen und Prüfer für Brandschutz überwachen die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich der von ihnen geprüften</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren. Im Rahmen der Planung der Bauvorhaben sind im Baugenehmigungsverfahren und der Durchführung der Bautätigkeiten die Belange des Brandschutzes, auf der Grundlage der Bauordnung Berlin (BauOBl) und BauPrüfV, zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Brandschutznachweise. Im Übrigen gilt § 13 Absatz 3 der Bauverfahrensverordnung.</p> <p>Zu den derzeitig dargestellten Bebauungsplänen lassen sich nur allgemeine Aussagen treffen, da ein entsprechender Brandschutznachweis noch nicht erstellt worden ist. Bei der Erstellung des Brandschutznachweises sind dabei gemäß § 19 der Begründung zur Bautechnischen Prüfungsverordnung (BauPrüfV) die Anforderungen der Leistungsfähigkeit der Berliner Feuerwehr zu beachten. Hierzu sind die entsprechenden Anforderungen, Merkblätter und weiterführende Links der Berliner Feuerwehr aufgelistet.</p>	
2.1	Berliner Stadt- reinigungsbetriebe 26.09.2024	Bauliche oder Grundstücksinteressen der Berliner Stadtreinigung sowie Belange der Abfallbeseitigung werden nach den vorliegenden Unterlagen nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2.2		Für die konkrete Bauplanung sind umfängliche Hinweise benannt, die die Bereiche Müllabfuhr mit Behälterstandplätzen und Transportwegen, die Reinigung mit Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege betreffen, mit der Bitte diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten.	Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren. Im Rahmen der Planung von Bauvorhaben sind diese Hinweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
3.1	Berliner Verkehrsbetriebe 24.09.2024	<p>Stellungnahme Netzentwicklung</p> <p>Die Begründung des B-Plans 10-43 konstatiert dem Vorhabengebiet, eine „gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)“ (S.28). Auf welcher gesetzlichen oder fachplanerischen Grundlage diese Bewertung vorgenommen wird, ist der Begründung nicht zu entnehmen. Das gesetzlich für die Ausgestaltung des ÖPNV vorgesehene Instrument, ist der Nahverkehrsplan Berlin (NVP-Berlin). Dementsprechend bildet der NVP-Berlin die behördlich verbindliche Bewertungsgrundlage für die durch Verkehr verursachten wesentlichen Umweltauswirkungen bei Planvorhaben. Im NVP legt der Aufgabenträger (Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt) das Angebotsniveau der „ausreichenden Verkehrsbedienung“ fest. Die Rahmenvorgaben für das ÖPNV-Angebot beinhalten unter anderem den Erschließungsstandard (Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle des ÖPNV) und den Bedienungsstandard (Taktichte auf den ÖPNV-Linien und deren Betriebszeit). Als Angebot der Daseinsvorsorge definiert der NVP-Berlin Mindesttakte nach Verkehrszeiten und Verkehrsmittel. Wir empfehlen die Bewertung des ÖPNV-Angebots auf Grundlage der geltenden Gesetze und Fachpläne</p>	<p>Diesem Belang wird gefolgt.</p> <p>Es erfolgt eine Überprüfung der Aussage in der Begründung.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		(Berliner Mobilitätsgesetz, StEP Verkehr, NVP-Berlin) vorzunehmen.	
3.2		Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn: Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich keine Einrichtungen von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn. Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.3		Stellungnahme Bereich Omnibus: Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht Bedenken. Diese sind auch der Tatsache geschuldet, dass in den übermittelten Plänen keine Verkehrsführung eingetragen ist. Infolge dessen lässt sich eine mögliche Behinderung für unseren Linienverkehr nicht verlässlich abschätzen. Daher weisen wir vorsorglich auf unseren Omnibuslinienverkehr 195, 197 und insbesondere auf unsere Haltestellen in Ihrem Planbereich hin.	Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ggf. mit Verkehrsführungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
3.4		<p>Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrenden Omnibuslinien während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren können und die Bedienbarkeit sowie Erreichbarkeit der Bushaltstellen jederzeit gewährleistet ist. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen. 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>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
4.1	Berliner Wasserbetriebe 09.09.2024	Zum Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Leitungsbestandes und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst. Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
4.2		Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Die Anlagen sind in Betrieb und müssen während der Bauphase jederzeit erreichbar sein. Die Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der Trinkwasserversorgung ist gesichert. Die in den umliegenden öffentlichen Straßen vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen (TWVL) stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für Anschlusszwecke zur Verfügung.	Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. In der Begründung ist bereits ein Hinweis zur Leistungsfähigkeit der Anlagen enthalten.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
4.3		<p>Außerhalb des Geltungsbereiches (Norden) liegt eine TWVL DN 150, welche für die BWB leitungsrechtlich zu sichern ist. Dies wird derzeit von den BWB bearbeitet. Wir bitten um Freihaltung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, da der Sicherungstreifen diesen Bereich tangieren könnte.</p>	<p>Dieser Belang wird teilweise berücksichtigt. Die Leitung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und soll privatrechtlich gesichert werden. Sollte der Sicherungstreifen im Norden in das Plangebiet hineinreichen, so steht der Bebauungsplan dem nicht entgegen, weil die nördliche Baugrenze ca. 10m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt ist. Ein entsprechender Hinweis zur außerhalb des Geltungsbereiches und des öffentlichen Straßenlandes verlaufenden Leitung wird in die Begründung aufgenommen.</p>
4.4		<p>In der "Alte Hellersdorfer Straße" befindet sich auch eine Trinkwasserhauptleitung DN 1000. Diese steht für Anschlusszwecke nicht zur Verfügung. Der Geltungsbereich ist bereits mit mehreren Hausanschlüssen an das Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Inwieweit durch die Nachverdichtung ein Bedarf für eine Leitungserneuerung oder -verstärkungen entsteht, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren mit konkreten Bedarfswerten (Hausanschlussanträgen) zu prüfen. Wir weisen darauf hin, dass aufgrund der Bebauungshöhe das Betreiben privater Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden wird. Jegliche, daraus resultierende Folgemaßnahmen (z.B. Rohrnetzerweiterung) gehen zu Lasten des Veranlassers.</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Querschnitte der Straßenverkehrsflächen lassen Spielraum für die Leitungserneuerung oder -verstärkung zu. Die Hinweise bezüglich ggf. notwendig werdender Druckerhöhungsanlagen und von Leitungserneuerung oder -verstärkung auf den Baugrundstücken sowie von Hausanschlussanträgen sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
4.5		<p>Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf, Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Die vorhandenen Schmutzwasserkanäle (S-Kanäle) stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung.</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. In der Begründung ist bereits ein Hinweis zur Leistungsfähigkeit der Anlagen enthalten, der bezüglich Löschwasser ergänzt wird.</p>
4.6		<p>Bei Bauvorhaben ist das Regenwasser vorzugsweise vor Ort zu bewirtschaften. Neben der Versickerung von Regenwasser soll auch dessen Verdunstung gefördert werden. Für die Regenwasserbewirtschaftung der Grundstücksflächen im o.g. Bebauungsplangebiet kommen dezentrale Maßnahmen, wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerungsanlagen und Regenwasserspeicher, in Betracht. Durch diese Maßnahmen können positive Effekte für das lokale Klima, die Biodiversität und die Freiraumqualität entstehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die folgenden Ausführungen ist zu verweisen.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
4.7		<p>Für das Bebauungsplangebiet wurde ein Entwässerungsgutachten im Jahr 2022 im Auftrag des Bezirksamtes erarbeitet und ist Bestandteil der Auslegung. Das Entwässerungsgutachten sieht die Ableitung der festgelegten maximalen Abflussspende vor.</p> <p>Grundstück / Privatfläche</p> <p>Es wurde somit fachgutachterlich festgestellt, dass sich eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers der Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet nicht umsetzen lässt. Eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist im Rahmen der von der Senatsverwaltung festgelegten maximalen Abflussspende möglich. Eine Prüfung des Entwässerungsgutachtens erfolgt von Seiten der BWB nicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.8		<p>öffentliche Straße / Straßenverkehrsflächen</p> <p>Im Zuge des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Straßenverkehrsflächen, welche sich innerhalb der Bebauungsplangrenze befinden, nicht neu geordnet bzw. umgebaut (siehe Begründung). Die Straßen entwässern im Bestand über die vorhandenen Regenwasserkanäle. Somit sind die Überlegungen einer möglichen zukünftigen Entwässerung der Straßenverkehrsflächen, die im</p>	<p>Dieser Belang wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Gutachten ist abgeschlossen und eine Streichung der Aussagen ist nicht mehr möglich. Da die Überlegungen einer zukünftigen Entwässerung der Straßenverkehrsflächen nicht maßgeblich sind, ist ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufzunehmen.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		Entwässerungsgutachten beschrieben sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und sind aus dem Entwässerungsgutachten zu entfernen.	
4.9		<p>Sollte ein Ausbau der Straßenverkehrsflächen durch das Bezirksamt geplant sein, sind diese frühzeitig bei den BWB, Abteilung Planung und Bau anzumelden. Ziel ist es dann, eine integrierte Planung der Verkehrs- und Straßenentwässerungsanlagen zu erarbeiten. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten. Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Es folgen weitere Ausführungen zu den nötigen Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn und die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind aufgelistet.</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
4.10		Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.	Diesem Belang wird gefolgt. Die Berliner Wasserbetriebe werden im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt.
5	Bundeswehr 23.09.204	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6	Bundesnetzagentur 04.09.2024	Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB oder § 74 VwVfG oder § 9 BImSchG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden: Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme. Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme im Sinne des § 4 BauGB oder § 74 VwVfG oder § 9 BImSchG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes ("Frequenzordnung"). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe	Die Bebauung kann gemäß B-Planentwurf Bauhöhen von knapp über 20 m erreichen, die für den Ortsteil Hellersdorf jedoch nicht untypisch sind. Nach den Ausführungen der Bundesnetzagentur ist zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander abzustellen, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Demnach kann der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur durch die Planung nicht berührt werden.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG, braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte. In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass auch die Bundesnetzagentur zahlreiche Anfragen von Bauplanungsbehörden erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen von Bauplanungsbehörden zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das in Rede stehende Formular entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt. Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20</p>	

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.	
7	Polizei	Keine Äußerung/Stellungnahme	
8	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 16.09.2024	<p>Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 15.10.2019 (Mitteilung der Ziele der Raumordnung) zur Planung. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor. Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35), Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 5. Januar 2024 (ABl. S. 5, S. 123)</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. • Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung PLIS@lbv.brandenburg.de. • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf. 	
9	Handwerkskammer	Keine Äußerung/Stellungnahme	

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
10	Industrie- und Handelskammer 26.09.2024	Wir begrüßen das Vorhaben, da es eine gute Verbindung von Gewerbe- und Wohninteressen darstellt. Darüber hinaus haben wir keine Einwendungen oder Anmerkungen. Bitte halten Sie uns zum weiteren Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden.	Diesem Belang wird gefolgt. Die IHK wird im weiteren Bebauungsplanverfahren beteiligt.
11	IT-Dienstleistungszentrum Berlin 17.09.2024	Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich keine Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Die Belange des ITDZ Berlin sind somit nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12	LAGetSi, IA	Keine Äußerung/Stellungnahme	
13.1	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg 29.08.2024	Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13.2		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	Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Den beigefügten Planunterlagen sind keine Gasleitungen im Plangebiet zu entnehmen. Diese Aussage ist in der Begründung bereits enthalten. Fachgerechte Erkundungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und ohnehin Gegenstand nachgeordneter Verfahren.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. 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</p>	

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>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>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>	
13.3		<p>Für die Bearbeitung aller Anfragen an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zum Leitungsbestand, zur Zustimmung zu Bauvorhaben und bei Beteiligung als Träger öffentlicher Belange steht das Portal Leico der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH unter www.leitungscheck-online.de zur Verfügung.</p> <p>Die NBB kann dauerhaft, unbegrenzt und kostenfrei über Leico beteiligt werden. Für mehrfache oder regelmäßige Nutzung empfehlen wir den Premiumzugang.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
14	Vattenfall Immobilien	Keine Äußerung/Stellungnahme	
15	Stromnetz Berlin 25.09.2024	<p>In dem betrachteten Gebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben. In den Straßenverkehrsflächen des Plangebiets liegen diverse 10kV-, 0,4kV-, Beleuchtungs- und Fernmeldekabel sowie der Kabelverteilerschrank 06500. Auf dem Baugebiet befinden sich diverse Hausanschlüsse samt Zuführung. Eine Demontage müsste vom jeweiligen Eigentümer beauftragt werden.</p> <p>Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen. 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 zu beachten.</p>	<p>Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. Der Bebauungsplan sichert die bestehenden Straßenverkehrsflächen. Die Veränderungen bestehender Hausanschlussleitungen auf den Baugrundstücken sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren und wie die beigefügten Richtlinien bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.</p>
16.1	Deutsche Telekom 17.09.2024	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH ist Betreiberin eines bundesweiten Telekommunikationsnetzes, über das Telekommunikationsdienstleistungen für die Öffentlichkeit erbracht werden. Sie hat Eigentum und Funktionsherrschaft über das Telekommunikationsnetz (TK-Netz) in der Bundesrepublik Deutschland im Wege der Ausgliederung gem. § 123 Abs. 3 Nr. 1 UmwG von der Deutschen Telekom AG übernommen, deren 100%-ige Tochtergesellschaft sie ist. Die Ausgliederung wurde gem. § 131 Abs. 1 Nr. 1 UmwG mit Eintragung ins Handelsregister der Deutschen Telekom AG (HRB 6794, Amtsgericht Bonn) und der Telekom Deutschland GmbH (HRB 5919, Amtsgericht Bonn) wirksam. Mit Urkunde vom 18.03.2010 der Bundesnetzagentur wurde der Telekom Deutschland GmbH das Recht zur unentgeltlichen Nutzung von Verkehrswegen für das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland gem. § 69 Abs. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG) übertragen.</p>	

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
16.2		<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Es handelt sich hierbei um einen Abzweigekasten (blaue Markierung) und einen Kabelschacht (rote Markierung), deren Zugänglichkeit während der Bauausführung zu jeder Zeit gegeben sein muss. Für eine Überführung der Bauwerke mit Schwerlastverkehr o.ä. sind diese Bauwerke nicht dimensioniert (max. Brkl.12). Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Hinweise sind Gegenstand nachgeordneter Verfahren.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
17	Gemeinde Ahrensfelde 27.08.2024	Keine Belange berührt.	
18	Sen Fin IG 16 12.09.2024	Keine Bedenken.	
19	SenBJF IVA 2.4 02.10.2024	<p>In dem Gebiet sollen minimal 65 bzw. maximal 200 Wohneinheiten entstehen. Nach dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung resultiert aus diesem Wohnungsbauvorhaben ein zusätzlicher Bedarf von rechnerisch aufgerundet 7 bzw. 22 Grundschulplätzen.</p> <p>Die Schulplanungsregion (SPR) Hellersdorf Nord, in der das Bauvorhaben liegt, weist gemäß den Ergebnissen des aktuellen Monitorings für das Schuljahr 2023/24 ein Defizit an Schulplätzen im Primarbereich im Umfang von -5,5 Zügen auf. Bis zum Schuljahr 2030/31 wird der Schulplatzbedarf sinken und das Schulplatzdefizit aufgrund von geplanten baulichen Maßnahmen an mehreren Schulstandorten ausgeglichen, so dass ein Überschuss von +1,5 Zügen erwartet wird, der langfristig bis 2040/41 auf +2,0 Züge ansteigen wird.</p> <p>In Hellersdorf Nord leben zum Zeitpunkt 30.06.2023 bereits mehr Kinder im Alter von 6 bis unter 12 Jahren als lt. Bevölkerungsprognose zum 31.12.2025</p>	<p>Dieser Belang wird berücksichtigt.</p> <p>Der hier errechnete Bedarf an Grundschulplätzen resultiert aus der baulichen Ausnutzung der Grundstücke, wie sie nach § 34 BauGB bereits zulässig wäre. Für Grundstücke die bereits nach geltendem Baurecht bebaubar wären, kann keine Beteiligung an den Kosten für die Herstellung von Grundschulplätzen nach Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung verlangt werden. Es besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 34 BauGB ohne Gegenleistung. In die bezirklichen Planungen, wie dem Sozialen Infrastrukturkonzept sind bestehende Baurechte einzustellen. Zurzeit ist kein Realisierungszeitraum für den Wohnungsbau abzusehen, so dass auf Grund des mittel- und langfristigen Überangebotes an Grundschulplätzen auch kein konkreter Bedarf abgeleitet werden kann. Die Begründung wird im weiteren Verfahren auch hinsichtlich der sozialen Infrastruktur fortgeschrieben, enge Abstimmungen erfolgen mit dem bezirklichen Schulträger.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>vorhergesagt. Aufgrund der weiteren Verdichtung und des Zuzugs von Familien sowie einer derzeit noch niedrigen Strukturquote von 81Prozent rechnet der Bezirk mittel-/langfristig damit, den Überschuss für die reelle Nachfrage zu benötigen. In der SPR Hellersdorf Nord ist mit dem Schuljahr 2024/25 die Inbetriebnahme der 36. Grundschule 10G36 (BSO-Tranche II) mit einer Kapazität von 4 Zügen erfolgt. Erweiterungen um einen halben Zug sind an der 10G19 Bücherwurm-Grundschule am Weiher zum Schuljahr 2024/25 (Ertüchtigung Hortgebäude) und an der 10G17 Beatrix-Potter-Grundschule um einen Zug zum Schuljahr 2025/26 (MEB 12) vorgesehen.</p> <p>Aus schulplanerischer Sicht bestehen gegen das Wohnungsbauvorhaben keine Bedenken, solange der aus dem Wohnungsbau erwartete Folgebedarf an Schulplätzen bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt wird. Den konkreten Bedarfsdeckungsnachweis führt der bezirkliche Schulträger, der eine Kopie des Schreibens erhält.</p>	

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
20	SenWiEnBe IV A 13	<p>Hinsichtlich des Bebauungsplanes 10-43 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe keine Bedenken, lediglich ein Hinweis.</p> <p>Das Plangebiet liegt direkt am Kreuzungsbereich Zossener Straße / Alte Hellersdorfer Straße und weist die typischen zurückgesetzten Baukörper zweier eingeschossiger Lebensmittelmärkte mit jeweils vorgelagerten, großflächigen Stellplatzanlagen zur Zossener Straße auf. Im bezirklichen Zentrenkonzept ist das Plangebiet mit den beiden vorhandenen Lebensmittelmärkten als Teil des Nahversorgungszentrums „Alte Hellersdorfer Straße“ gekennzeichnet. Das Vorhaben soll überwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung eines Nahversorgungszentrum dienen. Da das Plangebiet aus zwei Grundstücken mit jeweils einem Lebensmittelmarkt und Stellplätzen besteht und diese überwiegend der Versorgung der wachsenden Wohnbevölkerung dienen, bestehen insbesondere aus handelspolitischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass eine bauordnungs- bzw. bauplanungsrechtliche Prüfung, sowie die Vereinbarkeit mit dem StEP Zentren dem zuständigen Ressort obliegt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
21	SenKultGZ II B Ls	Keine Äußerung/Stellungnahme.	
22.1	SenStadt IB 26.09.2024	<p>Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche, in der das Plangebiet liegt, eine Wohnbaufläche W 2 dar. Gemäß dem Entwicklungsrahmen der Ausführungsvorschriften zum FNP vom 20. Juli 2021 ist die Entwicklung von Sonderbaugebieten (nach § 11 BauNVO) aus Wohnbauflächen aller Dichtegrade im Einzelfall möglich. Entwicklungsgrundsatz 1 sagt darüber hinaus aus, dass Baugebiete und Flächen kleiner als drei Hektar entwickelt werden können, wenn Funktionen und Wertigkeit der Bauflächen sowie Anforderungen des Immissionsschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge (hier W 2) gewahrt bleiben. Dies scheint nach dem derzeitigen Stand der Planungen gegeben.</p> <p>Die Einhaltung der Anforderungen an den Immissionsschutz sollte jedoch erbracht werden (vgl. Ausführungen zum Schallschutz auf S. 58).</p> <p>Hinsichtlich der auf der Zossener Straße verlaufenden Tram weise ich ergänzend auf die FNP-Themenkarten Straßenbahnnetz und Schienengebundener Nahverkehr hin.</p>	<p>Dieser Belang wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ausführungen in der Begründung zur Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan Berlin (FNP) werden, wie auch zum Schallschutz, überarbeitet und ergänzt.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
22.2		Am 03.09.2024 hat der Berliner Senat den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (StEP Wohnen) beschlossen. Dieser ersetzt damit den bisherigen StEP Wohnen 2030. Die Begründung des Bebauungsplans ist entsprechend anzupassen. Das Vorhaben entspricht der Zielstellung des StEP Wohnen den Flächenverbrauch zu minimieren (S. 23 aktuelle Fassung online).	Dieser Belang wird berücksichtigt. Die Ausführungen in der Begründung zum StEP Wohnen 2040 werden aktualisiert.
22.3		Die vorhandene eingeschossige Bebauung mit zwei Discountern mit einer Verkaufsfläche von 1.900 m ² und vorgelagerten PKW-Stellplätzen soll durch einen multifunktionalen Bau (Wohnen und Einzelhandel) ersetzt werden. Das bezirkliche Zentrenkonzept von 2014 stellte für das Nahversorgungszentrum „Alte Hellersdorfer Straße“ eine schwache städtebauliche Integration der Lebensmitteldiscounter fest. Ziel des B-Plans ist der Erhalt und die mögliche Erweiterung der Funktion des Nahversorgungszentrums „Alte Hellersdorfer Straße“. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungszunahme der letzten Jahre im nahen Einzugsbereich soll eine maximale Verkaufsfläche von 3.500 m ² festgesetzt werden. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist vor dem Hintergrund des starken Bevölkerungswachstums zur Sicherung der Nahversorgung angemessen. Da die Verkaufsfläche angemessen dimensioniert ist,	Dieser Belang wird berücksichtigt. Der Nachweis der Zentrenverträglichkeit insbesondere der im Bebauungsplan zusätzlich ermöglichten Verkaufsflächen erfolgt im weiteren Verfahren und wird entsprechend in der Begründung ergänzt.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt und das Stadtteilzentrum Helle Mitte als nächstes Zentrum in einer weiteren Entfernung von rund 1.500 m (tatsächliche Strecke zu Fuß = Isodistanz) liegt, sind schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Nutzungsgemischte, mehrgeschossige Handelsimmobilien entsprechen zudem den Leitlinien des StEP Zentren 2030. Es sollte jedoch in einer Verträglichkeitsanalyse untersucht werden, in welchem Maße zusätzliche Verkaufsflächen zentrenverträglich geschaffen werden (Steuerungsgrundsatz 5 des StEP Zentren 2030).</p>	
22.4		<p>Weiterhin sollte geprüft werden, ob auf ebenerdige PKW-Stellplätze zugunsten von attraktiven Freiräumen für den Fuß- und Fahrradverkehr gänzlich verzichtet werden kann.</p>	<p>Dieser Belang wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan plant gegenüber dem Bestand die Festsetzung von geringen Stellplatzanlagen nach Anzahl und Größe und die Begrünung der Stellplatzanlagen. Zusätzlich sind nicht überbaubare Grundstücksflächen vorgehalten, die gem. textlicher Festsetzung auch nicht für Stellplätze und Garagen genutzt werden dürfen. Es verbleiben ausreichend Freiräume für den Fuß- und Radverkehr. Zudem besteht das städtebauliche Ziel des Angebots-Bebauungsplanes neben der Wohnnutzung in der Sicherung der Funktion als Nahversorgungszentrum. Auf die ebenerdigen PKW-Stellplätze soll hier nicht verzichtet werden.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
23	SenMVKU IIIB1 19.09.2024	Keine Belange berührt und keine Bedenken.	
24	WBL	Keine Äußerung/Stellungnahme.	
25	SenMVKU IVB	Keine Äußerung/Stellungnahme.	
26	SenMVKU IID 44 30.09.2024	Keine Belange betroffen.	
27.1	SenMVKU IID 45 30.09.2024	Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie) und Referat II D (Gewässerschutz) wie folgt Stellung: Gegen die Planungsziele bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen. Es liegt ein Entwässerungskonzept (Fachgutachten Niederschlagsentwässerung) vor. Entsprechend des Rundschreiben Nr. 4/2018 (SenStadtWohn vom 15.11.2018) zum Umgang mit Niederschlagswasser in Bebauungsplänen in Berlin soll das Entwässerungskonzept dabei den Nachweis einer dauerhaft gesicherten Niederschlagsentwässerung entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften erbringen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
27.2		<p>Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit im nördlichen Teil des Grundstücks kann der Einschätzung des Entwässerungskonzepts derzeit nicht gefolgt werden (s.u. Wasserwirtschaftliche Belange). Das Plangebiet liegt auf der Barnim-Hochfläche. Hieraus ergeben sich hinsichtlich des Vorhabens prinzipiell Sonderbedingungen für die Planung der Niederschlagsentwässerung des Gebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Untergrund der Hochfläche liegen großflächig Schichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit vor, die ein Hemmnis für die Versickerung von Niederschlagswasser darstellen können. • Durch das Vorliegen geringdurchlässiger Schichten im Untergrund kann es zum saisonalen oder permanenten Aufstau von Wasser im oberflächennahen Bereich kommen, welches vom Berliner Hauptgrundwasserleiter getrennte Grundwasserkörper bildet. Solches Wasser wird als „schwebendes Grundwasser“ oder „Schichtenwasser“ bezeichnet, ist aber der Sache nach Grundwasser und damit auch maßgeblich für den örtlichen Bemessungsgrundwasserstand. • Der zu erwartende mittlere höchste Grundwasserstand (zeMHGW) bzw. der zu erwartende höchste Grundwasserstand (zeHGW), welcher sich in Berlin immer auf den Hauptgrundwasserleiter 	<p>Dieser Belang wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Niederschlagsentwässerungsgutachten kommt im Ergebnis zu einer nur eingeschränkt möglichen Versickerung gem. DWA-A 138 auf den Baugrundstücken im Plangebiet. Es sind weitere Möglichkeiten Gegenstand der Untersuchung die die Einleitbeschränkung („Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“) gemäß den zulässigen Werten sicherstellen. Als Möglichkeiten sind z.B. die Ausbildung von extensiv begrüntem Dächern sowie der Einsatz von Rigolen, die Speicherung des auf den Stellflächen und Nebenanlagen anfallenden Wassers und deren gedrosselte Ableitung in die vorhandene Kanalisation eingestellt.</p> <p>Grundlage für die Untersuchung sind die Lage auf der Barnim-Hochfläche, die angetroffenen Bodenverhältnisse und die Annahmen zur möglichen maximal zulässigen baulichen Nutzung. Die Annahme der maximal zulässigen baulichen Nutzung ist dem Bebauungsplanentwurf entnommen, der auf einem städtebaulichen Konzept für eine mögliche Bebauung jedoch nicht auf konkreten Projekten beruht. Auf der Ebene eines solchen Angebots-Bebauungsplans kann nur die grundsätzliche Machbarkeit des Umgangs mit dem anfallenden Regenwasser auf den Grundstücken in Form von Annahmen unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze und Vorgaben sowie der örtlichen Gegebenheiten abgeklärt werden. Wobei das Niederschlagsentwässerungsgutachten in der Prognose den</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>bezieht, ist damit als maßgeblicher Bemessungsgrundwasserstand für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Hochflächen nicht aussagekräftig.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die sich daraus ergebende Unsicherheit bezüglich des Flurabstandes des oberflächennahen Grundwassers kann der Nachweis über das Einhalten des nach DWA-A 138 vorgeschriebenen Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer eventuell zu errichtenden Versickerungsanlage und der lokalen Grundwasseroberfläche teils nicht unter alleiniger Nutzung bereits verfügbarer Daten erbracht werden. • Sollte eine Versickerung als Maßnahme der Niederschlagswasserbewirtschaftung angestrebt werden, besteht die Herausforderung für die Planer darin, in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) ein Vorgehen zu entwickeln, dass die Einhaltung dieses Mindestabstandes sicherstellt. Es ist zu beachten, dass eine weitgehende Bewirtschaftung anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück in jedem Fall auszuführen ist. • Unter den vorliegenden hydrogeologischen Randbedingungen wird die starke Empfehlung ausgesprochen, der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück besondere Priorität 	<p>realistischen schlechtesten Fall für die maximale bauliche Ausnutzung der Grundstücke unterstellt.</p> <p>Die angetroffenen Bodenverhältnisse ergeben sich aus den bereits verfügbaren Daten zu Besonderheiten der Barnim-Hochfläche und den Auswertungen der vorgenommenen Probebohrungen für das Gutachten.</p> <p>Aus Sicht der Wasserbehörde kann der Einschätzung des Entwässerungskonzeptes für den nördlichen Teil des Plangebietes, das hier eine Versickerungsanlage für möglich erachtet, nicht gefolgt werden. Gleichzeitig benennt die Wasserbehörde verschiedene weitere technische Möglichkeiten, wie sie teilweise auch im Gutachten eingestellt sind.</p> <p>Der Abflussvermeidung und Verdunstung auf dem Grundstück ist unstrittig besondere Priorität bezüglich der klimatischen Auswirkungen (z.B. Wasser, Boden, Luft) beizumessen. Der Bebauungsplan hält hierfür nicht überbaubare Grundstücksflächen insbesondere im Norden des Plangebietes vor. Mit den örtlichen Gegebenheiten sind erschwerte Bedingungen für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken anzutreffen. Sollte auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan der Boden bzw. Untergrund für eine Rückhaltung/Versickerung ungeeignet sein, so stehen bei der Projektplanung die von der Wasserbehörde oder vom</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>beizumessen, da für eine Versickerung von Regenwasser hier erschwerte Bedingungen vorliegen. Dies kann durch eine möglichst intensive Dachbegründung und den Aufbau von befestigten Außenflächen (soweit diese erforderlich sind) in Wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eventuell durch eine Brauchwassernutzung von Regenwasser erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gelten grundsätzlich die Anforderungen des Hinweisblattes zur „Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin“ (BReWa-BE) [1], also die vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers auf dem Plangebiet. [1] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/hinweisblatt-brewa-be.pdf • Planungen für Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind grundsätzlich an die Anforderungen und Vorgaben des entsprechenden Leitfadens zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche [2] auszurichten. [2] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und- 	<p>Gutachten aufgezeigten Maßnahmen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung, wie extensive oder/und intensive Dachbegründung, befestigte Außenflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau, sowie eine Brauchwassernutzung zur Verfügung.</p> <p>Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Grundstücken sollen für die Gestaltungsfreiheit der Vorhabenplanung nicht festgesetzt werden. Dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgend, soll die spätere Bebauung nicht weiter eingeschränkt und die zu treffenden Maßnahmen der nachfolgenden konkreten Planungsstufe /der Ebene der Vorhabenverwirklichung vorbehalten bleiben.</p> <p>Zumal die aufgezeigten grundsätzlichen Anforderungen (z.B. Einleitbeschränkungen nach BReWa-BE, der Leitfaden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche) sowie weitere Gesetze (Wasserrahmenrichtlinie, Wasserhaushaltsgesetz, Berliner Wassergesetz) und Verordnungen unabhängig vom Bebauungsplan gelten und für jedes zukünftige Bauvorhaben anzuwenden sind.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		geologie/regenwasser/leitfaden_versickerung_barnim.pdf	
27.3		<p>Ein Fachgutachten zur Niederschlagsentwässerung (Stand 26.04.2022) wurde erstellt. Es zeigt, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Plangebiet bewirtschaftet werden kann. Das beinhaltet auch eine Betrachtung zum Überflutungsnachweis bis zu einer Jährlichkeit von 30 Jahren. Dies wird begrüßt und entspricht den Anforderungen der Wasserwirtschaft. Allerdings wird im Fachgutachten zur Niederschlagsentwässerung angenommen, dass im nördlichen Teil des Grundstücks eine Versickerung möglich ist. Diese Einschätzung ist nicht abschließend geklärt und nicht ausreichend belegt.</p> <p>Bei der Baugrunduntersuchung wurden an der Oberfläche potenziell wasserführende Sedimente mit einer Mächtigkeit > 1,2 Meter vorgefunden. In Ergänzung zur Baugrunduntersuchung sind weitere Erkundungsbohrungen durchzuführen, um detaillierte Kenntnisse über den Untergrund im Bereich der Versickerungsanlagen zu erlangen und das Vorhandensein von schwebendem Grundwasser festzustellen. Dabei sind die Anforderungen und Vorgaben gemäß dem Leitfaden zur Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche [2]</p>	<p>Dieser Belang wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Weitere Erkundungsbohrungen sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich und werden hierfür nicht durchgeführt.</p> <p>Es handelt sich nicht, wie angenommen um eine Baugrunduntersuchung, die in der Regel für die Vorhabenplanung durch den Bauherrn, die Bauherrin beauftragt wird. Im Rahmen des Angebots-Bebauungsplanes wurde ein Niederschlagsentwässerungsgutachten beauftragt, um die grundsätzliche Möglichkeit der oberflächennahen Versickerung zu untersuchen. Dafür zog der Gutachter die nicht überbauten Grundstücksflächen heran und nahm Probebohrungen vor. Die geforderten weiteren Erkundungsbohrungen im Bereich der Versickerungsanlagen bezüglich des Untergrundes und das Vorhandensein von schwebendem Grundwasser sind für den Angebots-Bebauungsplan nicht erforderlich, weil hier diese Anlagen nicht festgesetzt werden sollen.</p> <p>Es stehen unabhängig von den wasserführenden Schichten weitere technische Möglichkeiten zum Umgang mit den anfallenden Niederschlägen zur Verfügung, die bei der konkreten Vorhabenplanung geprüft und auch in Kombination umgesetzt werden können.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>(insb. Kapitel 2.4.2) zu beachten. Das anfallende Niederschlagswasser soll prinzipiell vollständig versickert werden soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige signifikante nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind und sonstige Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>Sonstige Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn dadurch in den Gebieten Vernässungsschäden (z.B. durch Versickerung von Niederschlagswasser in Verbindung mit auftretendem Schichtenwasser) an der Vegetation oder den Bauwerken entstehen oder Bodenbelastungen hervorgerufen werden können.</p> <p>Hinsichtlich des Umgangs mit der Versickerung von Niederschlagswasser auf der Barnim-Hochfläche sind die unter Abschnitt 1 genannten Punkte der Wasserwirtschaft maßgebend.</p> <p>Aufgrund der Baugrundverhältnisse muss ggf. ein Notüberlauf aus der Versickerungsanlage in den öffentl. R-Kanal hergestellt werden. Sofern erforderlich darf die mittelbare Einleitung mit 2 l/(s*ha) erfolgen, wobei dies einer Vorabstimmung mit den BWB bedarf und die Voraussetzungen nach Abschnitt 1 geprüft sein müssen.</p> <p>Grundsätzlich sind Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen nach DWA-A 138 auszulegen.</p>	<p>Bei Beachtung der unabhängig vom Bebauungsplan geltenden Gesetze und Grundstücksgegebenheiten sowie bei fach- und sachgerechter Vorhabenplanung und -ausführung sind keine Vernässungsschäden zu befürchten. Sollte ggf. ein Notüberlauf notwendig werden und sind damit Einleitbeschränkungen verbunden, so sind entsprechende Abstimmungen bei der Vorhabenplanung nötig. Auf die ausführlichen Ausführungen im vorigen Punkten wird verwiesen.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
27.4		<ul style="list-style-type: none"> Im Fachgutachten zur Niederschlagsentwässerung (Stand 26.04.2022) wird zu den wassertechnischen Berechnungen der Datensatz KOSTRA-DWD-2010R zugrunde gelegt. Aktuell ist der Datensatz KOSTRA-DWD-2020 (gültig ab 01.01.2023) bei den Berechnungen anzuwenden. 	<p>Dieser Belang wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Niederschlagsentwässerungsgutachten ist bereits 2022 abgeschlossen. Der ab 01.01.2023 gültige Datensatz konnte demzufolge nicht in das Gutachten einbezogen werden. Der grundsätzliche Nachweis der Niederschlagswasserbewirtschaftung einschließlich Überflutungsnachweis ist erbracht. Eine nochmalige Berechnung auf Grundlage der aktuellsten Daten im Bebauungsplanverfahren soll nicht beauftragt werden. Dies obliegt weiteren Untersuchungen die im Vorfeld der Projektplanung ohnehin nötig sind, wie oben bereits ausgeführt.</p>
27.5		<ul style="list-style-type: none"> Hinsichtlich der mit dem Planungsziel verbundenen Bautätigkeiten (u.a. Tiefgaragen, Tiefgründungen) wird auf das Merkblatt Grundwasserbenutzungen bei Baumaßnahmen [...] im Land Berlin [3] verwiesen. [3] https://www.berlin.de/sen/uvk/_assets/umwelt/wasser-und-geologie/publikationen-und-merkblaetter/merkblatt_gw-benutzungen.pdf 	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Bautätigkeiten sind den nachgeordneten Verfahren bzw. Planungen vorbehalten.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
28.1	SenMVKU V 30.09.2024	<p>Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D) gibt für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 Fehlmeldung ab.</p> <p>Allgemeiner Hinweis: Besteht der Bedarf an einem neuen Ingenieurbauwerk (z.B. Brückenbauwerke, Stützbauwerke ab 1,50 m, Lärmschutzwände ab 2,00 m) im öffentlichen Straßenland oder öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen und soll die Unterhaltungslast künftig an den Straßenbaulastträger für Ingenieurbauwerke öffentlicher Verkehrsflächen fallen, wird dieser Bedarf an SenMVKU, Abteilung V - Tiefbau gerichtet und hier nach Maßgabe der Kapazitäten die Baumaßnahme in eigener Zuständigkeit geplant, zur Ausführung nach Berliner Straßengesetz freigegeben und umgesetzt. Im Ausnahmefall können für untergeordnete Bauwerke Aufgaben an Dritte als Realisierungsträger übertragen werden. Dafür muss eine projektbezogene Einzelfallregelung im Rahmen einer Durchführungsvereinbarung zwischen Realisierungsträger und Straßenbaulastträger</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>getroffen werden. Darin sind die Verantwortlichkeiten der Beteiligten eindeutig zu regeln, wie bspw. die Planung, Planfreigabe, Ausführung und die Beteiligung bis zur Übergabe zu erfolgen hat.</p> <p>Generell gilt: Für Ingenieurbauwerke, welche in die Unterhaltungslast von SenMVKU, V D fallen sollen, fordert die SenMVKU, V D für die Durchführung der Bauwerksüberwachung und -prüfung nach DIN 1076 sowie für Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen die Gewährleistung einer uneingeschränkten Zugänglichkeit von allen Seiten sowie zu jedem Bauwerksteil. Hierzu ist zu der bebauten Fläche zusätzlich ein 5,00 m breiter Streifen und die Zuwegung zum Bauwerk mit einem Geh- und Fahrrecht (Grunddienstbarkeit) für den Träger der Straßenbaulast durch den Realisierungsträger zu sichern.</p>	
28.2	V BE 6	<p>Ich bitte die Belange der öffentlichen Beleuchtung für alle unten Stehenden Vorgänge wie folgt aufnehmen zu lassen:</p> <p>Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität.</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Baumaßnahmen, die die öffentliche Beleuchtung betreffen sind zudem nachgeordneten Verfahren bzw. Planungen vorbehalten.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> - Arbeiten an den Anlagen der öffentlichen Beleuchtung und Provisorien gehen zu Lasten des Verursachers. - Ein neues Beleuchtungskonzept sollte sich harmonisch in das Gesamtensemble einfügen und die entsprechende funktionelle und gestalterische Tag- und Nachtwirkung zeigen. - Eine neu zu errichtende öffentliche Beleuchtungsanlage kann in den Bestand der öffentlichen Beleuchtung Berlins übernommen werden (BerlStrG). - Für öffentliche Straßenbaumaßnahmen ist ein Beleuchtungsprojekt beim Betreiber der öffentlichen Beleuchtung Berlins einzureichen. - Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Baumaßnahme mit aufzunehmen. 	
28.3	VE12	Es wird darauf hingewiesen, dass die für Kampfmittel zuständige Ordnungsbehörde keine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erteilt.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
29	SenStadt LDA 2 10.09.2024	Die Planung berührt keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Durch die Planung werden auch keine bodendenkmalpflegerischen Belange berührt. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen Innenstadtlagen und von ehemaligen Dörfern von Berlin befinden. Darüber hinaus gilt bei zufällig auftretenden Bodenfunden die Anzeigepflicht nach § 3 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln vom 24. April 1995 i. d. g. F. und die Abgabepflicht nach § 3 Abs. 2 DSchG Bln.	Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
30.1	SenMVKU III B4 22 30.09.2024	Das Areal ist (nach aktuellen Luftbildern) stark versiegelt und weist neben verschiedenen Gebäuden und Parkplatzbereichen nur wenige Frei- und Grünflächen mit einem geringen Baum-/Gehölzbestand auf. Es bietet damit nur beschränkt Besiedlungspotenzial für geschützte Arten. Ein Vorkommen kann jedoch auch nicht vollständig ausgeschlossen werden.	Dieser Belang wird berücksichtigt. Ein allgemeiner Hinweis zu ggf. vorhandenen besonders geschützten Arten unter Beachtung der Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz z.B. bei Abriss der Gebäude, ist bereits in der Begründung enthalten. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) bezüglich nötiger Untersuchungen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Für eine realistische Abschätzung und Bewertung der artenschutzfachlichen Auswirkungen sind aktuelle Erfassungen der relevanten Artengruppen auf der Grundlage von etablierten Kartierstandards notwendig. Der von der Senatsverwaltung herausgegebene Methodenstandard zur Erfassung Gebäude bewohnender, geschützter Tierarten (Vögel und Fledermäuse) ist auf der Webseite der ONB abrufbar (siehe: https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/artenschutz-an-gebaeuden/).</p> <p>Im Übrigen ist der detaillierte Kartierumfang mit der UNB Marzahn-Hellersdorf abzustimmen. Auf der Basis etwaiger Nachweise muss in einem Artenschutzfachbetrag (AFB) die Betroffenheit der einzelnen, festgestellten Arten geprüft und geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.</p> <p>Im Falle sich abzeichnender artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, die sich nicht vollständig über Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausräumen lassen und die Erteilung einer Ausnahme von den Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfordern, ist die ONB frühzeitig einzubeziehen und zeitnah ein Ausnahmeantrag vom Vorhabenträger zu stellen.</p>	<p>Unabhängig vom Bebauungsplan und auch nach dessen Festsetzung sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Dies gilt auch, wenn die Untersuchung während des Aufstellungsverfahrens keine Erkenntnisse über Lebensräume geschützter Arten erbracht hat, weil sich bis zur Realisierung einer Bebauung derartige Entwicklungen einstellen können.</p>

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
30.2		<p>Die Hinweise auf Seite 67 der Begründung zum B-Plan hinsichtlich des Bauens mit Glas und Licht werden unsererseits zur besonderen Berücksichtigung bekräftigt, um evtl. mögliche negative Beeinträchtigungen oder Tötungen von Tieren zukünftig zu vermeiden (siehe auch: https://www.berlin.de/sen/uvk/natur-und-gruen/naturschutz/artenschutz/freilandartenschutz/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht/).</p> <p>Dazu sind Glasfassaden oder exponierte Glasflächen, in denen sich Büsche und Bäume spiegeln oder die nicht erkennbare Hindernisse für Vögel darstellen, zur Vermeidung von Vogelkollisionen (die zumeist tödlich für den Vogel enden) entsprechend zu kennzeichnen oder technisch anzupassen.</p> <p>Ferner sollte die Außenbeleuchtung der geplanten Gebäude und des Grundstückes möglichst ökologisch verträglich gestaltet werden (Beleuchtungsstärke auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken und unnötige Abstrahlungen in die Umgebung verhindern - Vermeidung von kaltweißen Leuchtmitteln mit hohem Blaulichtanteil - günstige Lichtfarbe warmweiß-gelb < 3.000 Kelvin im Außenbereich besser < 1.700 Kelvin, Oberflächentemperatur < 60° C, Verwendung von Lampen mit geschlossenem Gehäuse, Abblendung unter der Horizontalen und möglichst niedrige Anbringung der Lichtquellen).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

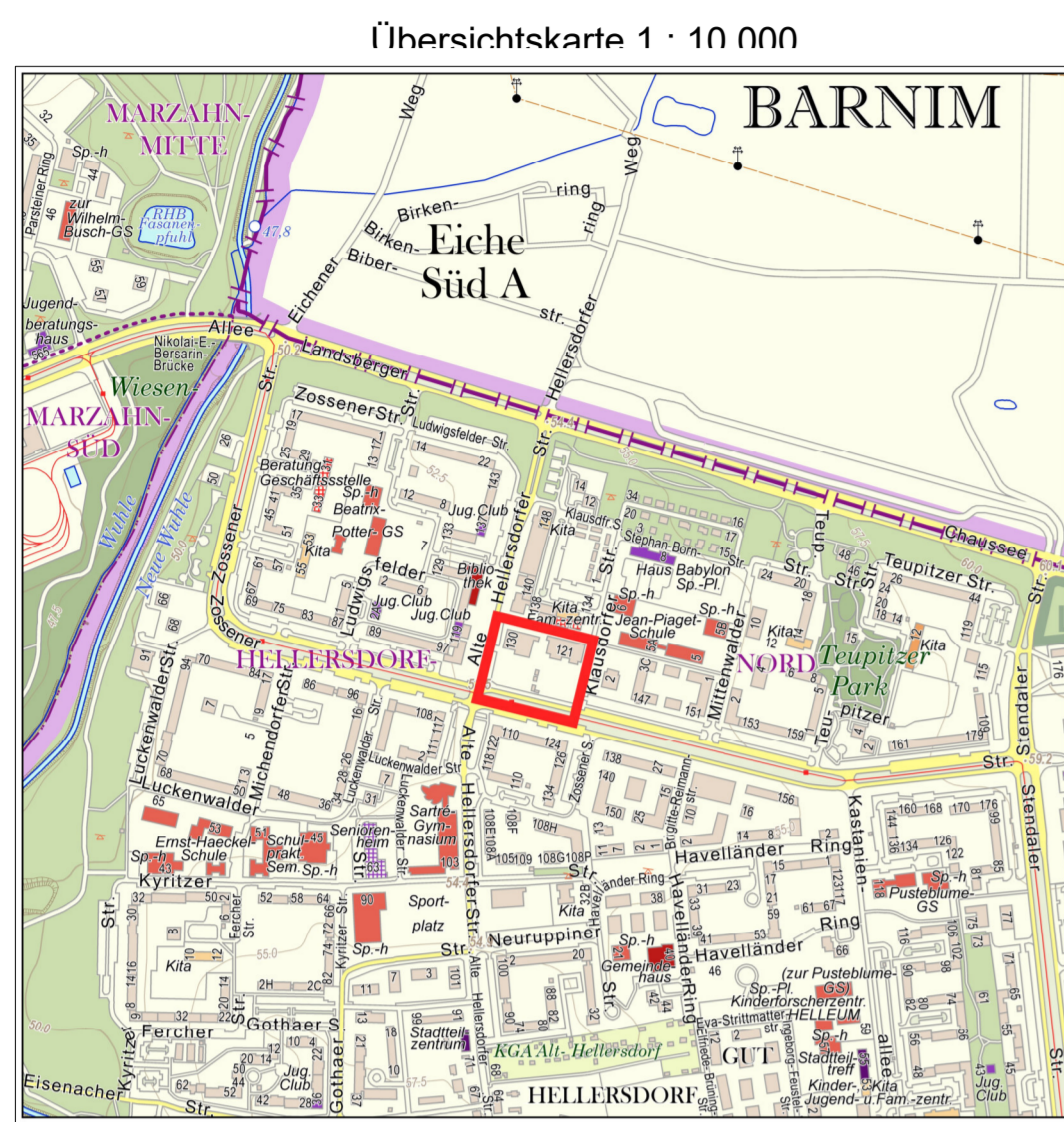
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange / Datum	Stellungnahme	Abwägung
30.3		<p>Außerdem sollten für die neu zu errichtenden Gebäude Begrünungen der Dächer und Fassaden in Erwägung gezogen werden, wobei vor allem gebietseigene Arten (siehe die Broschüre der Senatsverwaltung - abrufbar unter: https://www.stiftung-naturschutz.de/fileadmin/user_upload/pdf/Florenschutz/Pflanzen_f%C3%BCr_Berlin.pdf) zu berücksichtigen sind.</p> <p>Die Empfehlung zur Berücksichtigung von gebietsheimischen Arten gilt auch für die Gestaltung der übrigen Grünflächen auf dem Areal des B-Plans (die in Anlage 5 auf Seite 94 genannten Baumarten erscheinen hierfür geeignet).</p>	<p>Die Plangebietsfläche ist bereits nach § 34 BauGB bebaut und weist eine hohe Versiegelung insbesondere durch die den Lebensmittelmärkten vorgelagerten großflächigen Stellplatzanlagen auf. Das städtebauliche Ziel des Angebots-Bebauungsplanes besteht neben der Wohnnutzung in der Sicherung der Funktion als Nahversorgungszentrum. Eine Dach- und Fassadenbegründung soll nicht festgesetzt werden, um die Funktion bzw. den nötigen Gestaltungsspielraum zur Bewältigung des anfallenden Niederschlagswassers sowie weiterer Anforderungen (Photovoltaik, Spielplatz) zu bewahren.</p> <p>Nach § 8 Abs. 1 Bauordnung Berlin sind Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, deren Dachfläche insgesamt größer als 100 m² ist, ohnehin zu begrünen. Der Bebauungsplan steht einer Begrünung von Dächern, Fassade oder nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit gebietsheimischen Arten nicht entgegen.</p>
31	SenMVKU VIB	Keine Äußerung/Stellungnahme.	



Bebauungsplan 10-43

Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

für die Grundstücke
Alte Hellersdorfer Straße 130, Zossener Straße 121
und einer Teilfläche der Klausdorfer Straße



Textliche Festsetzungen

1. Die Sondergebiete SO₁ und SO₂ mit der Zweckbestimmung "Wohnen und Einzelhandel" dienen vorrangig der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung sowie von Wohnungen.

- Allgemein zulässig sind Wohnungen ab dem zweiten Vollgeschoss.
- Allgemein zulässig sind im ersten Vollgeschoss:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.750 m² je Sondergebiet SO₁ und SO₂. In den Einzelhandelsbetrieben darf die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bücher, Zeitschriften und Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf) einen Anteil von 75 % je Sondergebiet SO₁ und SO₂ nicht unterschreiten.

Ausnahmsweise können im ersten Vollgeschoss zugelassen werden:

1. Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Hierzu zählen zusätzlich zu den o.g. Sortimenten folgende Warengruppen: Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Beleuchtungsartikel, Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren, Heimtextilien, elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente, Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel, Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck, Spielwaren, Blumen, Topfpflanzen und Blumentöpfe, zoologischer Bedarf und lebende Tiere, Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse, Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software, Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone, Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör, Sport- und Campingartikel, Handelswaren, Munition, Jagd- und Angelgeräte sowie Antiquitäten und Gebrauchsgüter.

2. Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

3. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
4. Dienstleistungsbetriebe sowie
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind im SO₁ mindestens 4.670 m² und im SO₂ mindestens 1.820 m² Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.

2. Im Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ dürfen nur Wohnungen errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht wird.

3. Im Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ wird als zulässige Grundfläche die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

4. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

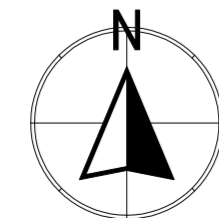
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen außerhalb der dafür bestimmten Flächen unzulässig. Das gilt nicht für Stellplätze für schwer Gehbehinderte und Rollstuhlnutzende.

6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

7. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,5 m² herzustellen, deren Breite 2,0 m nicht unterschreiten darf.

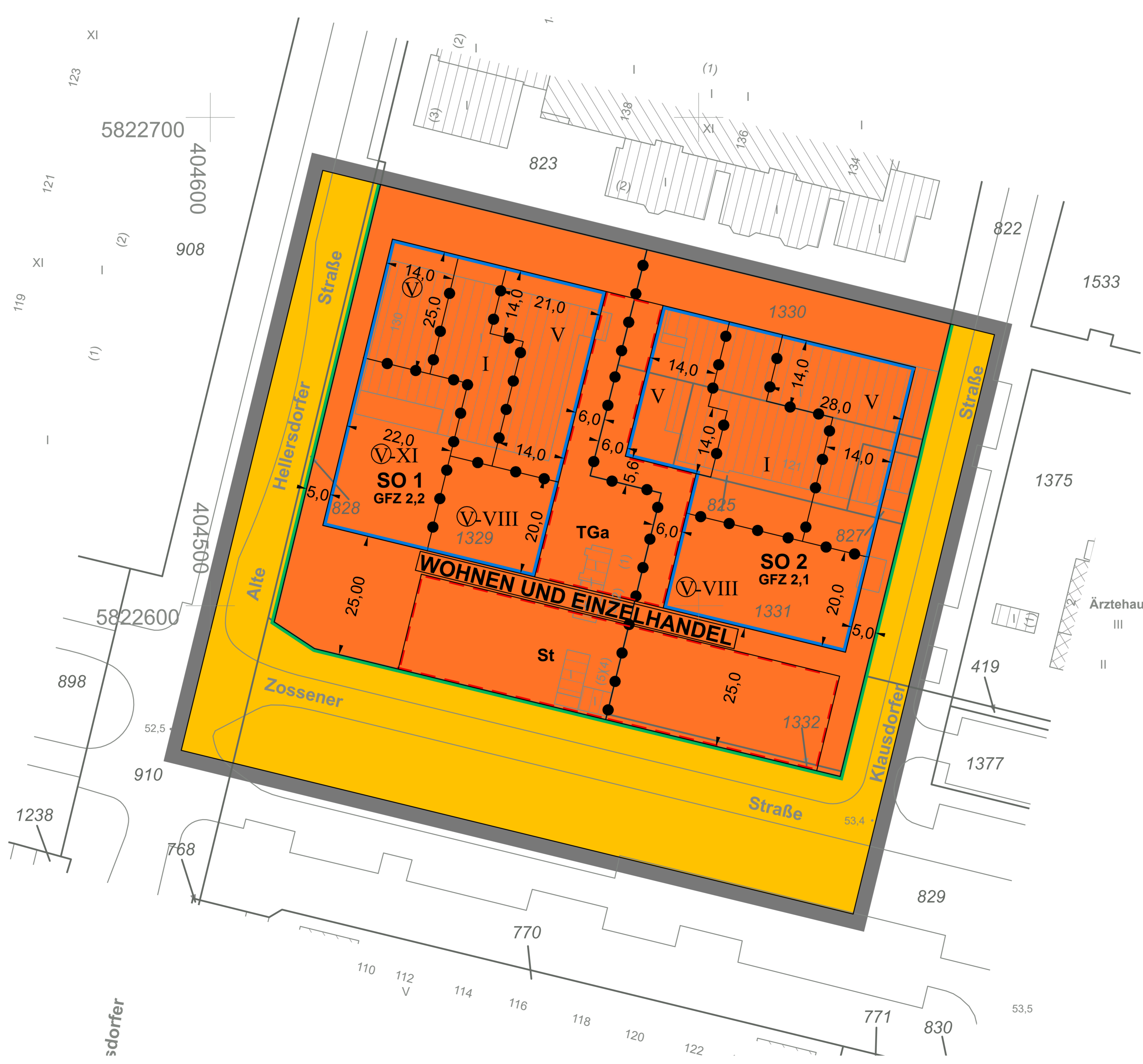
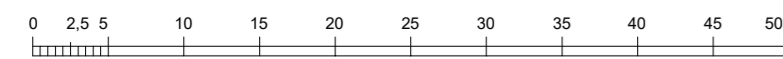
Planunterlage: ALKIS, Stand [18.07. 2022] mit Ergänzungen [ObVI-XYZ], Stand [Mai 2023]

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM Zone 33U



10-43

Maßstab 1 : 500



Zeichenerklärung

Festsetzungen

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

Sonstige Sondergebiet	(S 11 BauVO)	SO	Zahl der Vollgeschosse	z.B. ⑩
Geschossflächenzahl als Höchstmaß	z.B. UNIVERSITÄT	Zwängend	Baugrenze	(S 29 Abs.3 Satz 1 BauVO)
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen	Streifenbegrenzungslinie	Streifenbegrenzungslinie	
Sonstige Festsetzungen	Sonstige Festsetzungen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Umgrünung der Flächen für Stellplätze	Umgrünung der Flächen für Stellplätze	Umgrünung der Flächen für Tiefgaragen	Umgrünung der Flächen für Tiefgaragen	mit Angabe der Geschosse

Der vorstehenden Zeichenerklärung zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Flurschneidverordnung (FlurSchV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1502) geändert worden ist.

Planunterlage

Gebäude für öffentliche Zwecke	Landesgrenze (Bundesland)
Wohngebäude	Bauzonenlinie
Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe	Ortsabgrenzung
unterirdisches Gebäude	Gemeindegrenze
Gebäude mit laufender Nummer / Durchfahrt / Anzahl der Vollgeschosse	Flurgrenze
Brücke	Flurstücksgrenze
Grünanlage	Flurstücknummer / Flurstück
Gewässer	Grundstücknummer
Mauer	Gebäudehöhe, Straßenhöhe in Meter über NN
Laubbaum / Nadelbaum	Baulinie, Baugrenze (nachrichtl. Übernahme)
	Streifenbegrenzungslinie (nachrichtl. Übernahme)

**ENTWURF – Stand vom 11.07.2024
noch nicht rechtsverbindlich**

Bearbeitungsstand vom: ...

Berlin, den ... Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abteilung Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung	Berlin, den ... Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abteilung Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Vermessung	Berlin, den ... Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin Abteilung Stadtentwicklung Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung
Fachbereichsleitung Vermessung	Bezirksstadträtin/ Bezirksstadtrat	Fachbereichsleitung Stadtplanung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich ... im Internet veröffentlicht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Bearbeitungsstand vom ... wurde in der Zeit vom ... bis einschließlich erneut im Internet veröffentlicht.

Berlin, den ...
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleitung Stadtplanung

Dieser Bebauungsplan wurde von der Bezirksverordnetenversammlung am ... beschlossen.
Dieser Bebauungsplan ist aufgrund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Ausgefertigt: Berlin, den ...
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeisterin/Bezirksbürgermeister
Bezirksstadträtin/Bezirksstadtrat

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