

10.09.2025

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 25.09.2025

1. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-23 („IPH“) für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, den Flurstücken 181, 182, 183, 32 und 33, den ehemaligen Industriebahngleisen und Alte Rhinstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 09.09.2025 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1246/VI der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist in der Anlage beigefügt.

Nadja Zivkovic
Bezirksbürgermeisterin

Heike Wessoly
Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung

Anlage

Vorlage für das Bezirksamt

- zur Beschlussfassung -

Nr. 1246/VI

A. Gegenstand der Vorlage:

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-23 („IPH“) für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, den Flurstücken 181, 182, 183, 32 und 33, den ehemaligen Industriebahngleisen und Alte Rhinstraße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

B. Berichterstatterin:

Bezirksstadträtin Frau Wessoly

C. Beschlussfassung

C.1 Beschlussentwurf:

Das Bezirksamt beschließt, der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlagen 1 bis 4) 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; 3 Abs. 2 sowie 4a Abs. 3 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 zum Beschluss der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB im Bebauungsplanverfahren XXI-23 „IPH“

1. Verfahrenszusammenfassung

Der Beschluss des Bezirksamtes Marzahn zur Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-23 erfolgte am 31.05.1994. Aufgrund nicht abschließend geklärter Zielsetzung sowie anderweitiger Prioritätensetzung im Bezirk ruhte das Verfahren danach für längere Zeit.

2015 erfolgte die Eintragung des IPH-Areals in die Berliner Denkmalliste. Durch die dadurch erlangte neue städtebauliche Relevanz des Areals war eine Überprüfung der ursprünglichen Bebauungsplanziele in Bezug auf verbleibende Verdichtungspotenziale notwendig. Mit Beschluss Nr. 0087/V vom 25.04.2017 beschloss das Bezirksamt die Überprüfung der Planungsziele von 1998 und die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes erfolgte im Herbst 2018 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 14.01.2020 (VO 0615/V) gefasst. Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 28.07.2020 beschlossen (Vorlage Nr. 1023/V).

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 12.09.2023 unter der Vorlage Nr. 0541/VI der Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren XXI-23 zugestimmt.

Das Verfahren wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Ein aktualisiertes faunistisch-floristisches Gutachten wird in 2025 erstellt.

2. Planungsinhalt

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

1. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Wahrung der vorhandenen historisch gewachsenen und zum Teil unter Denkmalschutz stehenden städtebaulichen Strukturen,
2. Ausschöpfung bestehender Flächenpotenziale in den dafür geeigneten Bereichen,
3. Wahrung der Funktionsfähigkeit der GE/GI-Gebiete unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes,
4. Sicherung der bestehenden technischen Infrastrukturanlagen des Pump- sowie des Umspannwerkes entlang der Landsberger Allee als Flächen für Versorgungsanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung,
5. Sicherung und Gewährleistung der bestehenden Energie- und künftigen Wärmeversorgung,
6. Sicherung der Niederschlagsentwässerung und Verbesserung der ökologischen Qualität des anfallenden Regenwassers durch natürliche Aufbereitung,
7. Prüfung erforderlicher Nutzungsausschlüsse hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten, um die Entwicklung einer gewerblich- industriellen Nutzung im Sinne des StEP Gewerbe zu sichern und die Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels umzusetzen,
8. Sicherung der Anbindung an die umgebenden Straßenverkehrsflächen sowie Klärung der inneren Erschließung über private Grundstücksflächen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Unterlagen wurden im Zeitraum 09.09.2023 bis 10.10.2023 sowie aufgrund eines Verfahrensfehlers (ein nicht veröffentlichtes Fachgutachten) wiederholt vom 13.10. bis einschließlich 13.11.2023 im Internet veröffentlicht und konnten dort eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Beteiligungsunterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung im oben genannten Zeitraum vom 09.09.2023 bis einschließlich 13.11.2023 im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung, zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Weitere Möglichkeiten zur Einsichtnahme bestanden während des o.g. Zeitraumes im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Amt für Soziales, Betreuungsbehörde, Alte Rhinstraße 4, an fünf vorgegebenen Terminen. Von diesem zusätzlichen Angebot wurde jedoch durch die Öffentlichkeit kein Gebrauch gemacht.

Seitens der beteiligten Öffentlichkeit gingen acht Stellungnahmen ein.

Die Äußerungen (kursiv dargestellt) bezogen sich auf folgende Schwerpunkte (vollständige Wiedergabe aller Äußerungen und ihrer Abwägung in der Tabelle, Anlage 2):

Bürger 1 (Eigentümer)

Es wird um Überprüfung verschiedener Planungsinhalte gebeten:

- *Anhebung von Gebäudehöhen am Pyramidenring zur harmonischeren Gestaltung des Höhenniveaus*

Dem Belang wird nicht gefolgt. Eine Anhebung der Oberkanten der baulichen Anlagen ginge mit einer Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen einher. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht begründbar. Auch das beispielhafte Heranziehen des Gebäudetyps WHH GT 21/18, welcher nicht in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets vorzufinden ist, kann hier keine tragfähige Begründung für die Anhebung der Hochhäuser darstellen. Zudem wirkt sich das Konzept auch auf die denkmalrechtlichen Strukturen aus, so dass eine weitere Anhebung der Hochhäuser nicht mitgetragen werden kann. Vielmehr müssen sogar einzelne Reduzierungen der Höhe von zwei Hochhäusern erfolgen, da diese innerhalb des GE 5 zu nah an eines der Denkmale herantreten. Unter Beibehaltung der festgesetzten Grundfläche wird das östlichste der bislang geplanten Hochhäuser von der vormaligen Oberkante von 80 m über NHN auf 66 m über NHN reduziert, was einer Gebäudehöhe von ca. 16 m entspricht. Damit lassen sich künftig etwa 4 Vollgeschosse realisieren, somit 3-4 Geschosse weniger als bisher. Zudem muss das daran anschließende Hochhaus im GE 5 von 80 m auf künftig 71 m über NHN reduziert werden, was einer Gebäudehöhe von etwa 21 m oder 5-6 Vollgeschossen entspricht.

Ergänzend zu dieser Anpassung erfolgen auf Grundlage einer Abstimmung mit dem Eigentümer und Bauherren des GE 1, GE 4 und GE 5 weitere Anpassungen an überbaubaren Grundstücksflächen und Oberkanten im GE 1 sowie im GE 4. Im GE 1 wird im Bereich eines geplanten Rechenzentrums unmittelbar nördlich der Hochhäuser die überbaubare Grundstücksfläche von vormals ca. 1.900 m² auf ca. 3.000 m² erhöht sowie die Oberkante von 66 m über NHN auf 71 m über NHN angehoben. Weitere Anpassungen innerhalb des GE 1 umfassen die im Bebauungsplan vorgesehenen Baukörperfestsetzungen zwischen den Garagenbauten. Bis auf die Fläche zwischen dem Torhaus zum IPH und der nördlichen Garage werden die 17m x 13 m großen überbaubaren Grundstücksflächen aufgegeben, um die Nutzbarkeit und Funktionalität der historischen Garagen zu erhalten. Lediglich der nördliche Ergänzungsbau soll mit leicht nach Norden verschobener Lage und angepasster Kubatur sowie reduzierter Höhe verbleiben.

Weitere Anpassungen in Bezug auf Baukörperhöhen und Grundflächen erfolgen nördlich der Hauptwegeachse (GFL-Fläche b), um eine bessere Wahrnehmung der Freianlagen sowie der bestehenden Gebäude der Betriebsleitung und des Sozialgebäudes zu gewährleisten. Andere Baukörperfestsetzungen, so z.B. der Bereich der winkelförmigen Baukörper am Zentrallabor und das Baufenster im GE 4, werden in der Höhe um 1 bzw. 2 m angehoben. Mit den angepassten Festsetzungen werden sowohl die Belange des Denkmalschutzes als auch die Belange des Eigentümers berücksichtigt und gewahrt.

- *Anhebung der Gebäudehöhen im nördlichen Grundstücksbereich aufgrund des dort ansteigenden Geländeneiveaus*

Dem Belang wird teilweise gefolgt. Der nördliche betreffende Bereich im GE 1 ist weitgehend Bestandteil der Denkmal-Gesamtanlage und weist zudem noch Einzeldenkmale auf. Im Rahmen der Abstimmungen mit der Denkmalpflege wurde festgelegt, dass sich die Neubauten in den Bestand eingliedern und diesen im zentralen Teil bzw. innerhalb der Denkmalgesamtanlage nicht dominieren dürfen. Nach Abwägung der örtlichen Bedingungen und in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege wurden mit dem Eigentümer und Bauherren Anpassungen an einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen und Oberkanten vorgenommen, um eine bessere Umsetzbarkeit der Nutzungsmaße zu gewährleisten.

Um dem ansteigenden Gelände Rechnung zu tragen, wurde für die überbaubare Grundstücksfläche an der westlichen Grenze des GE 1 sowie die dem Zentrallabor gegenüberliegenden Baugrenzen die Oberkante (OK) um einen Meter auf 63 m über NHN angehoben. Für die nordöstliche Baugrenze im GE 1 sowie das Baufenster im GE 4 wurden die OK hingegen von 66 m auf 68 m über NHN angehoben. Dagegen wurde die südlich des Sozialgebäudes gelegene überbaubare Grundstücksfläche verkleinert und für die verbleibende Teilfläche die OK von 62 m auf nur noch 60 m über NHN reduziert.

Bürger 2

Die Erkenntnisse des Schallgutachtens wurden für das IPH nicht ausreichend umgesetzt. Die Zukunft des IPH-Prüfbetriebes wird aufgrund der Lärmbelastung als gefährdet angesehen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Mit den schallschützenden Festsetzungen werden sowohl der weitere Betrieb des IPH basierend auf den gegenwärtigen Betriebsbedingungen gewährleistet als auch die bauliche Erweiterung des Geltungsbereichs mit Gewerbenutzungen sowie die bestehende Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereichs. Damit werden den bestehenden und künftigen Nutzungen klare Zukunftsperspektiven für den Fortbestand als auch die Fortentwicklung gegeben.

Es werden umfangreiche Informationen und Hinweise zur Historie des IPH-Standortes gegeben.

Diese werden zur Kenntnis genommen.

Die Wiederherstellung des Lärmschutzwaldes am Pyramidenring wird gefordert.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wirkung des Lärmschutzwaldes ist nach aktuellen Erkenntnissen nicht vergleichbar mit einer Bebauung auf den Grundstücken des GI2 und der Versorgungsfläche V3. Jegliche Art von Bebauung im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes wird einen höheren abschirmenden Lärmschutz nach außen gewährleisten. Dies belegt bereits die schalltechnische Untersuchung.

Die vorgesehene Bebauung der Fläche GI2 stößt zusätzlich auf ein Problem des Vorhandenseins des Hochspannungs-Freiluftprüffeldes mit einer maximalen Stoßspannung von 2 Millionen Volt. Für diesen Prüfstand ist ein Mindest-Sicherheitsabstand von 25 m und eine zuverlässige Erdungsanlage in diesem Bereich notwendig. Ferner ist auch bei diesen Prüfungen mit einer Schallquelle im Bereich von >120 dB(A) zu rechnen. Ferner ist auf den notwendigen Sichtschutz für die Gewährung der notwendigen Vertraulichkeit der Entwicklungsprüfungen zu achten. Es daher dringend notwendig auch hier den Lärmschutzwald wieder her zu richten. Eine Bebauung der Fläche mit fremder Nutzung ist daher nicht möglich.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anforderungen an das Hochspannungs-Freiluftprüffeld können mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich eingehalten werden. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken können gewährleistet werden. Dagegen wäre eine Beschränkung der Baurechte des Nachbarn nicht sach- und abwägungsgerecht, wenn es auch andere Möglichkeiten gibt, diese Anforderungen auf dem eigenen Grundstück zu erfüllen. Dies gilt ebenso für einen etwaigen Sichtschutz. Auch dieser ist durch den Betreiber der Anlage im Rahmen der vorgesehenen Baurechte zu gewährleisten und nicht durch den Grundstücksnachbar zu erfüllen. Dafür stehen auf der Grundstücksfläche des GI 1 entsprechende überbaubare Grundstücksflächen und Nutzungsmaße zur Verfügung. Dagegen ist hinsichtlich des Schallschutzes mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 dafür Sorge getragen worden, dass künftige Eigentümer und Nutzer im GI 2 baulich vorsorgen. Zudem steht es dem Unternehmen frei, die Flächen des GI 2 ebenfalls im Rahmen von Miet- oder Kaufvereinbarungen zu nutzen und damit entsprechende Sicherheits- und Vertraulichkeitsanforderungen zu gewährleisten. Dies lediglich über die Versagung von Baurechten Dritter zu erreichen, ist planungsrechtlich nicht vereinbar.

Das Niederspannungsprüffeld kann mit erheblicher Schallwirkung verbunden sein. Eine öffentliche Nutzung der anliegenden Straße ist daher aus Sicherheits- und Vertrauensgründen ausgeschlossen. Um die Testmöglichkeiten dieses Prüfstandes für die Zukunft zu sichern, sollte auf dem angrenzenden Gelände G4 ein Lärmschutzwald von ca.

25 m Breite gepflanzt werden. Notwendig erscheint das auch hinsichtlich des Wohngebietes jenseits der Landsberger Allee, da bei der großen Prüf-Nachfrage, bedingt durch die anstehende Energiewende, auch mit einem Zweischichtbetrieb gerechnet werden muss.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auch für diese Nutzung gilt, dass alle erforderlichen Sicherheits- und Vertraulichkeitsbestimmungen auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten sind. Hinsichtlich des Schallschutzes ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 dafür Sorge getragen worden, dass künftige Eigentümer und Nutzer im GE 4 ebenfalls baulich vorsorgen. Dagegen ist „eine öffentliche Nutzung der anliegenden Straße“ nicht durch den Bebauungsplan vorgesehen. Dieser stellt für die Wegefläche c2 lediglich ein Wegerecht für die Eigentümer der Gewerbefläche GE 4 dar, wie es gegenwärtig auch im Grundbuch gesichert ist. Damit erfolgt ausschließlich eine nachrichtliche Übernahme der bereits geltenden Grundstücksnutzbarkeiten. Aufgrund der nicht nachweisbaren Wirkung eines „Lärmschutzwaldes“ wird auch von dieser Maßnahme im GE 4, die mit Einschränkung von Baurechten zu Lasten Dritter ginge, abgesehen. Es steht dem Unternehmen jedoch frei, die Flächen des GE 4 im Rahmen von Miet- oder Kaufvereinbarungen zu nutzen und damit ebenso die entsprechenden Sicherheits- und Vertraulichkeitsanforderungen zu gewährleisten. Dies lediglich über die Versagung von Baurechten Dritter zu erreichen, ist planungsrechtlich nicht vereinbar.

Mit der nun vorgesehenen weiteren Zerstückelung und fremdartigen Nutzung bestehen erhebliche Nutzungsgefährdungen für das IPH. Ein Beispiel dafür ist der Gedanke eines geschlossenen Erschließungsnetzes, welches den Eigentümern und Pächtern der Grundstücke ein ungehindertes Durchqueren aller Baugebiete ermöglicht. Die Nutzung der Wege c2 und n ist ab den Brücken K1 und K2 nur durch das Betriebspersonal und den unterwiesenen Kunden des IPH aus der Sicht des Arbeits- Versicherungs- und Vertrauensschutzes möglich und gilt als internes Wegenetz des IPH. Die Belastung des Weges im Bereich von 50 Hertz zu Gunsten der Nutzer und Besucher des Baufeldes GE 4 sowie der Einräumung von Leitungsrechten zugunsten des Baufeldes GE 4 wird vom Unternehmen 50 Hertz abgelehnt. Somit besteht keine Möglichkeit der Fremdnutzung für die Fläche GE 4.

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Es war nicht das Ziel des Bebauungsplanes ein vollständiges Wegenetz für alle Nutzer und Eigentümer zu schaffen, sondern lediglich die gegenwärtig rechtliche Erschließungssituation abzubilden. In dieser Form wurden im Bebauungsplan auch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wiedergegeben und gesichert. Dies galt ursprünglich auch für die vormals bestehenden Rechte über die Grundstücksflächen von 50 Hertz zugunsten des GE 4. Nach aktueller Prüfung der Grundbucheintragen bestehen jedoch keine Rechte mehr für das GE 4 über das Grundstück von 50 Hertz, sodass die textliche Festsetzung für die Fläche d einschließlich der Fläche d aus dem Bebauungsplan gestrichen werden. Auch die Formulierung im

Kapitel I 2.4 Verkehrserschließung wird dahingehend korrigiert, dass „eine ungehinderte Zuwegung gemäß den rechtlichen Vereinbarungen ermöglicht wird“.

Auch die Brückenflächen k1 und k2 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Verfügungsberechtigten der angrenzenden Grundstücksflächen versehen, sodass mit dem Bebauungsplan keineswegs ein uneingeschränktes Begehen und Befahren eingeräumt werden soll.

Eine Verdichtung, wie im Plan dargestellt, würde das Gesamtbild und die Gestaltungsidee der Architekten zerstören. Daher kann eine Bebauung wie in der Planung vorgesehen, so nicht stattfinden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die mögliche Bebauung des Gebietes wurde eng mit den Denkmalbehörden abgestimmt und berücksichtigt die vielfältigen Gestaltungshintergründe im weitgehend denkmalgeschützten Plangebiet. So wurden die Wege-Achsen erhalten und durch Baumpflanzungen ergänzt, die maximalen Höhen der Neubebauung am Zentrallabor orientiert und vielfältige Sichtachsen mittels Gebäudestellungen ermöglicht.

Ein Verzicht auf die künftige Bebauung des Geländes kann nicht mitgetragen werden, da dies eine zu große Beschränkung der Eigentumsrechte darstellen und zu einer Unwirtschaftlichkeit für den Eigentümer führen würde, sodass die Gefahr besteht, dass sich künftige Investoren - wie bereits in der Vergangenheit zu sehen war - zurückhalten bzw. zurückziehen und das Gelände einem weiteren Verfall preisgegeben wäre.

Es ergehen zahlreiche Vorschläge für die zukünftige Bebauung und Nutzung des ehemaligen IPH-Geländes.

Diese werden zur Kenntnis genommen.

Die Bebauung innerhalb des vorhandenen Garagenkomplexes wird abgelehnt, da sie im Widerspruch zu dem Denkmalgedanken und auch zur praktischen Anwendung steht.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Nach erneuter Abstimmung mit den Denkmalbehörden und dem Eigentümer der Flächen des GE 1 werden die überbaubaren Flächen zwischen den Garagengebäuden aufgegeben, um die Nutzbarkeit der Garagen dauerhaft zu erhalten. Lediglich der nördliche Baukörper zwischen dem Torhaus zum IPH und der nördlichen Garagen wird in einem Abstand von ca. 10 m aufrechterhalten, so dass eine Nutzung der Garagengebäude nicht eingeschränkt wird.

Bürger 3 (Polymeric)

Auf der Grundlage des „Bebauungsplankonzeptes IPH“ (GfP-Studie vom 26.02.2018) hatte die Leistner Basis GbR am 19.12.2019 das Flurstück 241, Pyramidenring 5, mit den

darauf befindlichen denkmalgeschützten Gebäuden erworben, die für den Firmensitz der Polymerics GmbH saniert und erweitert werden sollen. Dieses Konzept hat die Belange des Denkmalschutzes, der Gewerbestruktur und des Klimaschutzes sehr gut berücksichtigt. Insbesondere lag die maximale Bebauungshöhe auf dem Nachbargrundstück 151 (Baufenster GE 5) bei 4 Vollgeschossen, d.h. ca. 12 bis 15 m. Der Bauantrag für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 241 wurde am 30.06.2023 gestellt.

Die Stadtplanung Marzahn-Hellersdorf hat das ursprüngliche Bebauungsplankonzept am 28.11.2021 erheblich verändert und diesen Entwurf trotz der Bedenken der Leistner Basis GbR und der Polymerics GmbH weitgehend im jetzt ausgelegten Plan beibehalten. Die dazu mit Schreiben vom 05.07.2022 vorgetragenen Argumente blieben unbeantwortet und unberücksichtigt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Planung wurde nicht kurzfristig umgestellt, sondern über mehrere Schritte (städtebauliches Konzept, frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) konkretisiert. Da die Planinhalte ebenso mit den Denkmalbehörden abgestimmt wurden und keine nachbarrechtlichen Bestimmungen verletzt wurden, bestand bis zur erstmaligen Abgabe der Stellungnahme im Juli 2022 kein Anlass, von den konkretisierten Planungszielen abzusehen.

Durch die Gebäudehöhe auf dem Nachbargrundstück 151 wäre die geplante Photovoltaikanlage durch die dann unzureichende Besonnung nicht mehr realisierbar. Die Polymerics GmbH wäre dann nicht mehr in der Lage, die ab Januar 2024 geltende Forderung nach einem 65 %igen Anteil an erneuerbaren Energien zu erfüllen (Gebäudeenergiegesetz).

Den Bedenken wird in Teilen gefolgt. Die Planung wird angepasst. Da im Rahmen der Abwägung und aufgrund des Einhaltens der Abstandsflächen ein Reduzieren von Baurechten anfänglich für die Eigentümer des GE 5 nicht begründbar war, wurde auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung noch an diesen Planinhalten festgehalten. Weil sich in Abstimmung mit dem Eigentümer des GE 5 fortan Nutzungsmaße in ein anderes Baugebiet verlagern lassen, wird nun die Planung in Teilen angepasst.

Die Planung wird in der Weise angepasst, dass die zulässigen Höhen der überbaubaren Grundstücksflächen des GE 5 südlich des GI 1 reduziert werden. Die vormals geplante Höhe von 80 m über NHN wird für das südlich gelegene Baufenster auf 66 m über NHN reduziert, sodass dort künftig Gebäude mit einer Höhe von ca. 16 m zulässig sind. Das westlich davon befindliche Baufenster im GE 5 wird von 80 m über NHN auf 71 m über NHN reduziert, was einer Gebäudehöhe von ca. 21 m entspricht. Die im GE 5 durch die reduzierten Oberkanten geringere Geschossfläche wird durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch eine angehobene Oberkante von 66m ü. NHN auf 71m ü. NHN im GE 1 anteilig ausgeglichen.

Hiermit wurde ein tragfähiger Kompromiss zwischen dem städtebaulichen Leitbild des Bebauungsplanes, den Belangen des Denkmalschutzes als auch den wirtschaftlichen Interessen der privaten Grundstückseigentümer erzielt.

Bürger 4 (BLN)

In Bezug auf verschiedenste naturschutzfachliche Aspekte zeigen sich in den veröffentlichten Planungsunterlagen wesentliche Kenntnislücken sowie eine unzureichende Konfliktbewältigung. Die Erhebungen zu Flora und Fauna sind unvollständig und veraltet, sodass, entgegen der Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamts Marzahn-Hellersdorf, diese für keine ausreichende Grundlage zur Abschätzung des Umfangs der artenschutzrechtlichen Konflikte angesehen wird.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Nach erneuter Prüfung der Unterlagen und der nunmehr verstrichenen Zeit im Planungsverlauf folgt das Bezirksamt der Empfehlung des BLN. Die artenschutzrechtliche Untersuchung einschließlich Biotopkartierung wird aktualisiert und um die geforderten methodensicheren Kartierungen ergänzt. Die Erkenntnisse der aktualisierten Untersuchung fließen in die Planung und Begründung zum Bebauungsplan ein.

Es fehlt ein Baumgutachten für den umfangreichen Baumbestand im Plangebiet, aus dem auch das Vorkommen von Baumhöhlen als potenzielle Lebens- und Niststätten für Vögel und Fledermäuse hervorgeht.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Bestandteil der Untersuchungen wird auch die Erfassung und Bewertung des geschützten Baumbestandes sein, einschließlich der Erfassung potenzieller Lebensstätten.

Die Umwandlung der Waldflächen und Verlagerung der Kompensation auf nachfolgende Verfahren werden kritisch gesehen.

Kenntnisnahme. Um die Wirkung der gegenwärtigen Waldflächen so lange wie möglich aufrecht zu halten, erfolgt eine Umwandlung erst zum Zeitpunkt der Planumsetzung. Gleichzeitig wird auf den betroffenen Flächen mit der Planung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, da eine Versorgungsfläche für Fernwärme und eine Fläche zur Regenwasserbehandlung gesichert werden. Nach umfangreicher Alternativenprüfung wird, auch nach Abstimmung mit den Berliner Forsten, an diesen Flächen festgehalten.

Die Waldflächen haben eine hohe Bedeutung für das lokale Klima und für den Artenschutz, besonders für die ansässigen Brutvögel.

Kenntnisnahme. Entsprechend der hohen klimaschützenden Bedeutung der Waldflächen ergibt sich auch ein entsprechend hohes Ausgleichs- und Ersatzverhältnis für die

Inanspruchnahme der Waldflächen. Dieses Verhältnis liegt mit 1:1,2 über der Fläche des Bestandes, sodass bei einer Rodung mehr Flächen zu ersetzen bzw. aufzuforsten sind.

Ungenügend ist zudem die Konfliktbewältigung bezüglich der Brachfläche im Osten des Plangebietes (Gl 2), welche als Industriegebiet festgesetzt wird. Eine Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Konflikten, welche durch eine Bebauung der Fläche entstünden, findet nicht statt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für alle Flächen im Geltungsbereich wurden und werden sowohl artenschutzrechtliche als auch Einschätzungen der Biotopbetroffenheiten vorgenommen.

Um eine stärkere Minderung der negativen Folgen der Rodungen zu erreichen, sind auch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung der geschlossenen Fassadenabschnitte sowie Biodiversitätsdächer mitaufzunehmen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Aufnahme von Festsetzungen zur Begrünung und zum Ausgleich von Eingriffen richtet sich auch nach der Erforderlichkeit basierend auf dem gegenwärtigen Maß der Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs. Da bereits nach § 34 BauGB eine Bebauung des Plangebietes über das derzeit bestehende Maß hinaus zulässig ist, soll ein über den bereits festgelegten Rahmen hinausgehender Umfang von grünordnerischen Festsetzungen, wie z.B. Fassadenbegrünungen oder Biodiversitätsdächer, im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht aufgenommen werden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass diese Maßnahmen im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren dennoch zum Tragen kommen.

Bürger 5 (Eigentümerversreter IPH)

Es wird befürchtet, dass der derzeitige Bauleitplanentwurf die tatsächlichen Gegebenheiten und den Betrieb des IPH nicht in ausreichendem Maß berücksichtigt, sondern diese beschränkt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die Belange sämtlicher Eigentümer und Nutzer in der der Umgebung betrachtet und gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Für eine Beurteilung fließen sowohl die bestehenden betrieblichen Bedingungen und Nutzungen als auch die planungsrechtlichen Zulässigkeiten und Gegebenheiten (u.a. Schutzansprüche der Nachbarbebauungen und -grundstücke) ein, um eine umfassende Beurteilungsgrundlage für die Bebauungsplaninhalte zu erhalten. In diesem Sinne berücksichtigt der Bebauungsplan die Eigentumsrechte und die Betriebsabsichten des IPH und schafft eine klare Rechtsgrundlage, welche die unterschiedlichen Belange einbezieht.

Die durch die Prüfgeräusche entstehende hohe schalltechnische Belastung findet seit den 1950er Jahren statt. Die Prüfungen sind jedoch unverzichtbar für den Betrieb des IPH. Der Betrieb des IPH im Bestand wird nicht ausreichend gesichert.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Hier wird außer Acht gelassen, dass sich mehrere und zum Teil auch deutlich ältere Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung befinden. Die erreichten Spitzenpegel sind nicht nur für das benachbarte GE 4 sehr hoch, sondern auch für die nördlich des Plangebietes liegende Wohnsiedlung an der Dingelstädter Straße. Lediglich die Abschirmung durch die bestehende Tankstelle bewirkt eine Abminderung, so dass die im Gutachten aufgeführten Werte von 88 dB/A entstehen. Sollte der Betrieb der Tankstelle eingestellt und das Gebäude abgerissen werden, wäre das IPH gezwungen, Schutzmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück zu ergreifen, um der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie der Einhaltung der zulässigen Spitzenpegel gerecht zu werden. Dies wäre im vorliegenden Fall durch eine Verlagerung der Testvorrichtung an andere Stellen auf dem Gelände des IPH mit bestehender Gebäudeabschirmung möglich, an denen bereits Test- und Prüfvorgänge durchgeführt werden. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, über mobile Abschirmungsmaßnahmen eine Verringerung der Auswirkungen zu erzielen.

Mit den Bebauungsplaninhalten wird auf die gegenwärtige Betriebs- und Prüfsituation in der Art reagiert, dass Betriebswohnen und Beherbergungsstätten im GE 4 nicht, sowie schutzwürdige Aufenthaltsräume nur hinter verglasten Vorbauten zulässig sind. Im Falle einer Bebauung des GE 4 wird somit eine ausreichende Eigensicherung vorgenommen und zudem eine zusätzliche bauliche Abschirmung gegenüber dem bestehenden Wohnen in der Dingelstädter Straße etabliert. Darüber hinaus dient die Festsetzung von Emissionskontingenten dazu, den künftigen Betrieb des IPH sowie der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete unter den annähernd gleichbleibenden Bedingungen sicherzustellen. Dazu werden dem IPH als bereits ansässigen Betrieb die umfangreichsten Emissionskontingente eingeräumt. Mit den Bebauungsplanfestsetzungen wird somit vielmehr der weitere Betrieb des IPH gesichert als gefährdet. Eine Verlagerung oder Aufgabe des bestehenden Betriebs ist nicht erforderlich.

Als bereits im Plangebiet ansässiger Betrieb wird der Anspruch vertreten, dass nicht nur der derzeitige Betriebsstand, sondern auch das Interesse an einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen betrieblichen Entwicklung Berücksichtigung findet.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Gesetzgeber verweist darauf, dass das Immissionsschutzrecht dynamisch anzuwenden ist. Das bedeutet, dass sich die aus dem Immissionsschutz ergebenden Pflichten für einen Verursacher entsprechend dem technischen Fortschritt oder einer veränderten Situation ebenfalls weiterentwickeln müssen. Das bedeutet, dass sich die Betreiberin des IPH nicht auf einen

uneingeschränkter Bestandsschutz ohne Veränderungen der eigenen Situation berufen kann. Gemäß § 22 BImSchG kann z.B. für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen verlangt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden oder auf ein Mindestmaß beschränkt werden müssen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Selbst in der Vergangenheit erteilte immissionsschutzrechtliche Genehmigungen unterliegen nicht dem uneingeschränkten Bestandsschutz und stehen einer nachträglichen Anordnung zur Minderung vermeidbarer Lärmbelastungen für die Nachbarschaft nicht entgegen. Danach enthält die immissionsschutzrechtliche Genehmigung von vornherein Anpassungspflichten des Betreibers. Diese Grundsätze sind auch im Rahmen von Erweiterungen zu berücksichtigen.

Der Plangeber des Bebauungsplanes muss auch den anderen Eigentümern der umgebenden Grundstücke gegenüber einen entsprechenden Schutzanspruch im Rahmen der zulässigen bzw. geplanten Baurechte einräumen. Ein Versagen jeglicher Baurechte aufgrund des derzeit ausgeübten Betriebs sowie ein uneingeschränkter Fortbetrieb des bislang angesiedelten Unternehmens entspricht dagegen nicht dem Prinzip der planerischen Gleichbehandlung.

Die Erschließung der Baugebiete ist nicht ausreichend gesichert. Die Erschließung über die Fläche d wird abgelehnt.

Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die gesicherte Erschließung aller im Plangebiet befindlichen Baugebiete und Grundstücke kann nach erneuten Prüfungen durch das Bezirksamt bestätigt werden. Basierend auf veralteten Grundbucheinträgen erfolgten im Bebauungsplan Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über Privatgrundstücke, die nach aktuellen Erkenntnissen in Teilen jedoch angepasst werden müssen. So wird die Fläche d mit Leitungsrechten für das GE 4 sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über die Versorgungsfläche Umspannwerk zugunsten des GI 1 aus dem Bebauungsplan gestrichen. Für das GE 4 liegen diese Rechte grundbuchlich nicht mehr vor und für das GI 1 müssen diese aufgrund der bereits in den Grundbüchern bestehenden Sicherung sowie der zusätzlich bestehenden Anschlüsse an den Pyramidenring nicht mehr gesondert im Bebauungsplan gesichert werden. Die Erschließung des GE4 kann aufgrund der gegenwärtigen Rechtslage und Eigentumsverhältnisse grundsätzlich als gesichert angesehen werden. Die zusätzliche Aufnahme eines Leitungsrechtes für die Flächen c1 und c2 wird in Ergänzung des dort bereits bestehenden Wegerechts als planungsrechtlich vertretbar angesehen, da hierfür nur ein sehr geringer und in der Regel unterirdischer Flächenanteil im Bereich der Flächen c1 und c2 notwendig wird, ohne die bisherige Wegenutzung der Grundstücksflächen einzuschränken.

Die Gesamtheit aller im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Äußerungen und deren Abwägung ist der Tabelle (Anlage 2) zu entnehmen.

4. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail vom 06.10.23 erneut um Stellungnahme gebeten. Zusätzlich erfolgte die Information der betroffenen bezirklichen Fachämter. Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 26 Stellungnahmen ein.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Schwerpunkte (vollständige Wiedergabe aller Äußerungen und deren Abwägung in der Tabelle, Anlage 2):

1. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Wasserbehörde, II D 44

Abgesehen von zwei textlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung werden im Bebauungsplan keine Verbindlichkeiten geschaffen, um die weiteren im Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung benannten Maßnahmen planungsrechtlich abzusichern.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Gemäß dem vorliegenden Entwässerungsgutachten kann eine Niederschlagsentwässerung im Plangebiet grundsätzlich gewährleistet werden. Die dem Bezirksamt zur Verfügung stehenden Mittel zur Sicherung der Niederschlagsentwässerung bzw. -rückhaltung in Form der Dachbegrünungen (bei Gebäudeneubauten auch als Retentionsdächer) wurden ergriffen. Verbindliche Regelungen, die darüber hinaus gehen, können aus den in der Begründung bereits beschriebenen Gründen nicht ergriffen werden. Dazu zählen maßgeblich die Bestandsgebäude, welche überwiegend auch dem Denkmalschutz unterliegen und somit nicht ohne Weiteres nachträglich mit einer Dachbegrünung versehen werden können. Weiterhin liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Rahmen dieses Angebotsbebauungsplanes auch noch kein Freianlagenplan vor, der eine Verortung und verbindliche Sicherung von Mulden, Rigolen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zuließe. Bei der Umsetzung der Vielzahl an möglichen technischen Lösungen zur Regenwasserbewirtschaftung in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherinnen und Bauherren und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung. Den Eigentümerinnen und Eigentümern stehen entsprechend den gutachterlichen Aussagen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend Spielräume zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung. Auf weitere Festsetzungen verzichtet der Bebauungsplan im Sinne der planerischen Zurückhaltung. Die gutachterlichen Aussagen lassen den Schluss zu, dass zum Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Anlagen im Plangebiet eine Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der vielfältigen technischen Möglichkeiten grundsätzlich gesichert werden kann. Damit ist

entsprechend der Rechtsprechung eine Konfliktverlagerung in die Vorhabenebene zulässig.

2. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung Mobilität / Übergeordnete Straßenplanung, IV B 21

Die verkehrstechnische Untersuchung verwendet Trendprognosen, die nicht den Anforderungen in Berlin entsprechen, da sie weitgehend unveränderte Rahmenbedingungen voraussetzen, was in Berlin aufgrund der dynamischen Entwicklung nicht gegeben ist.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für den Pyramidenring lagen keine Prognosedaten vor, weder am Knotenpunkt Landsberger Allee noch am Knotenpunkt Rhinstraße. Aus den Veränderungen der Querschnittsbelastungen der übergeordneten Straßen ist eine Erhöhung der Verkehrsbelastung des Pyramidenringes gegenüber dem Analysezeitraum ableitbar, bzw. aufgrund der Verkehrsstromverteilung im Analysezeitraum ist für den Prognosezeitraum (Prognose-Nullfall) einzig eine Verkehrszunahme auf dem Pyramidenring die logische Folge. Diese wurde dabei so angenommen, dass die Fortschreibung der Verkehrsströme plausibel und konsistent zwischen Nullfall und Analyse ist. Orientierung gab hierzu die Begründung für die Herstellung einer Verbindungsstraße Pyramidenring - Beilsteiner Straße (Anlage 3 der BA-Vorlage Nr. 1416/V). Insofern wurden alle vorhandenen Daten hinsichtlich der möglichen Prognosebelastung betrachtet und zusammengeführt.

Für eine Abschätzung der prognostizierten Belastungen im Pyramidenring wäre eine detailliertere Betrachtung unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen notwendig.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Gesamtstädtische Prognose enthält allgemeine Entwicklungen, wie z. B. die Realisierung von B-Plänen. Entlang des Pyramidenringes sind eine Vielzahl von B-Plänen derzeit in Aufstellung. Es handelt sich um ähnliche Strukturen wie im B-Plan XXI-23, für den durch die Verdichtungen Verkehrszunahmen ausgewiesen werden. Insofern erscheint die Verkehrszunahme auf dem Pyramidenring, die sich aus der gesamtstädtischen Prognose ableiten lässt, plausibel.

Die Aufteilung der Mehrverkehre folgt dabei den durch die gesamtstädtische Prognose vorgegebenen Rahmenbedingungen. Er kann nicht beliebig verteilt werden, sondern muss in den Größenordnungen den übergebenen Prognose-Querschnittswerten entsprechen.

Bei der Abschätzung der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen wurde die Alte Rhinstraße, die auch Bestandteil des B-Plan-Geltungsbereichs ist, bisher gar nicht berücksichtigt - weder im Analysefall noch in den Prognosefällen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Nach Abstimmung und in Rücksprache mit der SenMVKU, IV B 24, wurde auf eine Betrachtung und Einbeziehung der Alten Rhinstraße explizit verzichtet. Im Verkehrsgutachten wird darauf nicht separat eingegangen, in den verwendeten Verkehrsbelastungen für den KP Landsberger Allee/Rhinstraße sind aber Anliegerverkehre der Alten Rhinstraße automatisch berücksichtigt. Gemäß fachlicher Einschätzung gibt es bereits heute in den Spitzenstunden und den damit verbundenen Rückstauerscheinungen schon über die reine Anliegerfunktion hinaus gehende Fahrzeugmengen, die eine Umfahrung des KP mit dem Pyramidenring nutzen. Aufgrund der Straßenraumgestaltung der Alten Rhinstraße und der fehlenden Attraktivität als Durchgangsstraße ist dieser Verlagerungseffekt marginal und hat keine grundsätzlichen Entlastungswirkungen auf den Rechtsabbiegeverkehr zum Pyramidenring. Die Auffassung von SenMVKU wurde durch den Gutachter geteilt, sodass von einer zusätzlichen Untersuchung der Wegeverbindung über die Alte Rhinstraße abgesehen wurde.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung von VCDB hinsichtlich der Leistungsfähigkeiten und der Vorzugsvariante (4, mit neuer Rechtsabbiegerspur) sind plausibel. Im Sinne der Verkehrssicherheit wird die Variante 4 mit neuer Rechtsabbiegerspur befürwortet, um den wachsenden Verkehr in das Gewerbegebiet bzw. den Pyramidenring abzuwickeln.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

In Anbetracht der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und des prognostizierten Zuwachses der in den Pyramidenring von der Landsberger Allee abbiegenden Kfz-Verkehre, die auch eine entsprechende Zunahme der Gefährdung von Fuß- und Radverkehr mit sich bringen, ist es erforderlich, eine Knotenausbauplanung zu beginnen und zumindest anteilig auch aus den geplanten Investitionsmaßnahmen im Gewerbegebiet zu finanzieren.

Kenntnisnahme. Der Knotenpunkt wurde in mehreren Varianten betrachtet, die sich aus Belangen der Leistungsfähigkeit des Kfz-Verkehrs und Sicherheitsaspekten abgeleitet haben. Grundsätzlich besteht die Forderung der Trennung der Verkehrsströme aus dem Mobilitätsgesetz, da der Knotenpunkt im Bestand die Ströme nicht trennt, ergibt sich diese Forderung bereits in der Analyse. Variante 4 ist als Vorzugsvariante benannt. Es wurde nachgewiesen, dass ein den Anforderungen des Mobilitätsgesetzes entsprechender Knotenpunkt auch mit den induzierten Mehrverkehren die notwendige Leistungsfähigkeit aufweist und über jetzt bereits notwendige Maßnahmen hinaus (Fuß- und Radverkehrssicherheit) keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.

3. Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
Oberste Naturschutzbehörde / Freiland Artenschutz, III B 4-23

Die faunistischen Kartierungen sind mit Ablauf des Kalenderjahrs 2023 als veraltet anzusehen und dringend zu aktualisieren. Es ist eine fachlich methodensichere Kartierung anzuwenden.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird aktualisiert und um die geforderten methodensicheren Kartierungen ergänzt.

4. Landesdenkmalamt Berlin

Es wäre wünschenswert, wenn nicht nur die Höhen der Neubauten, sondern auch die der Denkmale im Bebauungsplan festgesetzt werden, um die Baukörperausweisung auf die gesamte Kubatur der Denkmale auszudehnen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Maß der Nutzung ist durch die Festsetzungen der jeweiligen Geschossigkeiten in ausreichendem Maße gewährleistet. Die ergänzende Festsetzung der Höhe von Baudenkmalen ist somit nicht erforderlich. Zudem stehen die Gebäude unter Denkmalschutz, sodass etwaige Veränderungen an den Gebäuden nur in Abstimmung und nach Genehmigung der Denkmalbehörden erfolgen können.

Die Positionierung des westlichsten Hochhauses am Pyramidenring (OK 95 m über NHN) wird kritisch gesehen, ebenso wie das Hochhaus im Bereich südlich des Heizhauses im GE 5.

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Mit der bestehenden Lage am Pyramidenring und ausgehend von der Zufahrt der Rhinstraße soll ein Auftakt zu dem Gelände geschaffen werden, welcher auch mit Betrachtung innerhalb des Geländes am Ende und Beginn der Achse einen Rahmen für die Baudenkmale bildet. Von einer Verlagerung des westlichen Hochhauses wird weiterhin abgesehen.

Die geplanten Festsetzungen im GE 5 werden jedoch angepasst. Aufgrund der Nähe der Hochhäuser zum Heizhaus wird die Höhe der beiden Hochhäuser im GE 5 reduziert. Unter Beibehaltung der festgesetzten Grundfläche wird das östlichste der bislang geplanten Hochhäuser mit der vormaligen Oberkante von 80 m über NHN auf 66 m über NHN reduziert, was einer Gebäudehöhe von ca. 16 m entspricht. Zudem wird das daran anschließende Hochhaus im GE 5 von 80 m auf künftig 71 m über NHN reduziert werden, was einer Gebäudehöhe von etwa 21 m entspricht.

Die Anpassungen basieren auf einer Abstimmung zwischen den Denkmalbehörden des LDA und der UD sowie dem Grundstückseigentümer. Bestandteil dieser Abstimmung war auch die Bestätigung der Anpassung der Baukörperhöhe von 66 m über NHN auf 71 m über NHN für ein geplantes Rechenzentrum im südlichen Plangebiet. Die Baugrenze für

diesen Teil wird auf eine Dimension von ca. 80 m x 42 m vergrößert und in der zulässigen Höhe auf 71 m über NHN angepasst. Die Lage und Höhe der im südlichen Teil des GE 1 gelegenen Türme bleibt dagegen unverändert. Im Ergebnis der Anpassungen im GE 5 und GE 1 bleibt das Maß der zulässigen Geschossflächen annähernd gleich.

Auch die zwischen den Garagengebäuden befindlichen zurückgesetzten Baufelder sind trotz des vergrößerten Abstands von 5 m auf 6 m ungünstig gelegen. Seitens der Denkmalbehörden wird daher zumindest um die Herabsetzung der Höhe der drei zwischen den Garagengebäuden liegenden Neubauten auf 5,0 m gebeten.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Rahmen der gemeinsamen Abstimmung mit den Denkmalbehörden und dem Eigentümer der Flächen des GE 1, GE 4 und GE 5 wurden neben den oben beschriebenen Anpassungen weitere Änderungen an den Planinhalten im gegenseitigen Einvernehmen vorgenommen. Bezugnehmend auf die geplanten Garagenzwischenbauten werden, bis auf die Fläche zwischen dem Torhaus zum IPH und der nördlichen Garage, die 17 m x 13 m großen überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aufgegeben. Damit können die Nutzbarkeit und Funktionalität der historischen Garagen erhalten bleiben. Lediglich der nördliche Ergänzungsbau soll mit einem auf ca. 10 m vergrößerten Abstand und angepasster Kubatur von 15 m auf 15 m sowie reduzierter Höhe von 60 m auf 57 m über NHN verbleiben.

5. Berliner Forsten, Referat B - BF B 33, Forstbetrieb

Das Waldfachliche Gutachten (GfP Gesellschaft für Planung, Fr. Faller) wurde gemäß meiner Bitte um Korrektur einzelner Bewertungsparameter überarbeitet. Eine weitere Überarbeitung ist nicht notwendig.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

6. DB AG / DB Immobilien

In Bereich des Bebauungsplanes sind Flurstücke der DB mit einbezogen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ist im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei den betreffenden Flächen handelt es sich nicht mehr um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Deutsche Bahn mehrfach beteiligt. Betroffen von der Planung sind die bahneigenen Flurstücke 206, 208 und 29 des ehemaligen Zuführungsgleises. Mit Schreiben vom 19.12.2019 erfolgte durch die DB AG der Hinweis, dass auf den besagten Flächen kein Bahnverkehr mehr stattfindet und, dass für eine

Entlassung aus der Planfeststellung ein Verfahren nach § 23 AEG durchzuführen sei. Die Deutsche Bahn stimmte letztmalig im Rahmen der Behördenbeteiligung die Überplanung der gegenwärtig nicht mehr genutzten und teilweise bereits zurückgebauten Bahnanlagen mit Schreiben vom 22.02.2022 zu, sodass durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) am 1. März 2022 beantragt wurde. Mit Schreiben vom 14. Oktober 2022 teilte die für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken zuständige Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz mit, dass die betreffenden Grundstücksflächen als Eisenbahnverkehrsflächen nach § 23 AEG von den Bahnbetriebszwecken freigestellt werden. Eine Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes am vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist somit nicht mehr erforderlich.

Z. 50 Hertz Transmission GmbH

Die Übernahme der geforderten Ergänzung der textlichen Festsetzung (jetzt) 9 „dass sämtliche technische Aufbauten innerhalb des Freileitungsschutzstreifens der o. g. Freileitungen mit 50Hertz abstimmungspflichtig sind“ konnte bisher nicht verzeichnet werden.

Der Hinweis findet auf geeignete Weise Berücksichtigung. So wurde in der Begründung zum Bebauungsplan an verschiedenen Stellen auf die Ausdehnung und die Anforderungen des Leitungsschutzstreifens hingewiesen. Im Kapitel I 2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen wurde zudem die entsprechende Passage des Leitungsbetreibers wiedergegeben.

Hinsichtlich der Ausführung im Begründungstext, dass zugunsten des GE 4 bereits ein Leitungsrecht auf unserem Flurstück 204 bestehen soll, wird um Klarstellung gebeten, da uns dieses Leitungsrecht nicht bekannt ist. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang unklar, warum das Grundstück von 50Hertz als Betreiber kritischer Infrastruktur mit einem Leitungsrecht belastet werden soll, obwohl in den textlichen Festsetzungen Nr. 18 und 19 die Mediierschließung des Grundstücks GE 4 bereits mit einem Leitungsrecht gesichert werden soll. Es besteht ebenso keine Notwendigkeit der Belastung unseres Grundstücks mit einem Leitungsrecht zur Erschließung des GI 1.

Die Hinweise werden berücksichtigt. Eine nochmalige Prüfung ist erfolgt. Für das Flurstück 204 liegen keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten anderer Flurstücke mehr vor, auf denen diese Festsetzung beruhte. Der Bebauungsplan wird somit angepasst. Die Festsetzung Nr. 20 mit den bislang geplanten Grunddienstbarkeiten und die Fläche d werden gestrichen. Etwaige bestehende Anschlüsse, wege- oder leitungsrechtliche Sicherungen im Grundbuch für das GI 1 über das Flurstück 204 bleiben von der Streichung der TF 20 unberührt.

5. Fazit zur Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die wesentlichen Planungsinhalte werden beibehalten.

Im Zuge der weiteren Entwurfserarbeitung stehen die folgenden Änderungen im Fokus:

- Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 20 (Fläche d - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte),
- redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10,
- Anpassung der maximal zulässigen Baukörperhöhe sowie Erweiterung des Baufensters für ein geplantes Rechenzentrum im südlichen GE 1,
- Streichung von zwei Baufenstern zwischen den Garagen, Verschiebung und Anpassung des dort verbleibenden nördlichen Baufensters (GE 1),
- Anpassung weiterer maximal zulässiger Gebäudehöhen im GE 1, GE 4 und GE 5 und Anpassung überbaubarer Grundstücksflächen im nördlichen GE 1.

Zusätzlich zu den aufgelisteten Anpassungen im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung wurden mit den Denkmalbehörden im Nachgang weitere Anpassungen abgestimmt. Diese beziehen sich auf den östlichen Planbereich (GI 1). Zur Verbesserung der Sichtbarkeit und Freistellung der Denkmäler in diesem Bereich (altes Umspannwerk und Beobachtungshaus) werden die Baukörperhöhen für die unmittelbar angrenzenden Baufelder von 66 m auf 60 m über NHN reduziert. Eine Beeinträchtigung des Nutzungsmaßes erfolgt dennoch nicht, da im GI 1 keine Baukörperfestsetzung erfolgt und die bauliche Dichte über Grundflächenzahl und Baumassenzahl begrenzt wird.

Eine aktualisierte artenschutzrechtliche Untersuchung sowie eine Biotopkartierung werden in 2025 erarbeitet.

6. Sonstige Änderungen

- **Weitere Waldfläche**

Im Nachgang zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Frühjahr 2025 zusätzlich zu den bereits bestehenden Waldflächen im Geltungsbereich (Flurstücke 150 und 159) durch die Berliner Forsten auch für das Flurstück 152 (GI 2) die Waldeigenschaft gemäß Landeswaldgesetz festgestellt. Dieser Tatbestand wird durch die Aufnahme des Flurstücks 152 in den Hinweis auf der Planzeichnung berücksichtigt. Ein waldfachliches Gutachten zum Kompensationsbedarf wird erstellt.

- **Geltungsbereichsänderung**

Ebenfalls im Nachgang zum Beteiligungsverfahren wird die Erforderlichkeit einer Geltungsbereichsänderung geprüft.

Begründung: Im Bereich des Bahndammes der ehemaligen Industriebahn sollten zur Arrondierung der bestehenden öffentlichen Grünfläche zwei Flurstücke der Deutschen Bahn (208 und 29) als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden. Im Rahmen der Stellungnahme zum Portfolioausschuss im Herbst 2024 wurde durch den FB Grün signalisiert, dass ein Ankauf nur erfolgt, wenn vor Übernahme eine Altlastenbeseitigung erfolgt. In Bezug auf den bei Ankauf und Altlastenentsorgung für das Land Berlin entstehenden Kostenaufwand für die Gehölzfläche, die aufgrund ihres vorwaldartigen Charakters für sensible Nutzungen ungeeignet ist und als Baufläche nicht zur Verfügung steht, wird die grundsätzliche Erforderlichkeit zur Festsetzung als öffentliche Parkanlage für die beiden Flurstücke noch einmal geprüft und im nächsten Verfahrensschritt eine Heraustrennung aus dem Geltungsbereich erwogen.

Im Anschluss sind nach Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung sowie Erstellung des aktualisierten Artenschutzgutachtens und des waldfachlichen Gutachtens die Verfahrensschritte der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB durchzuführen.

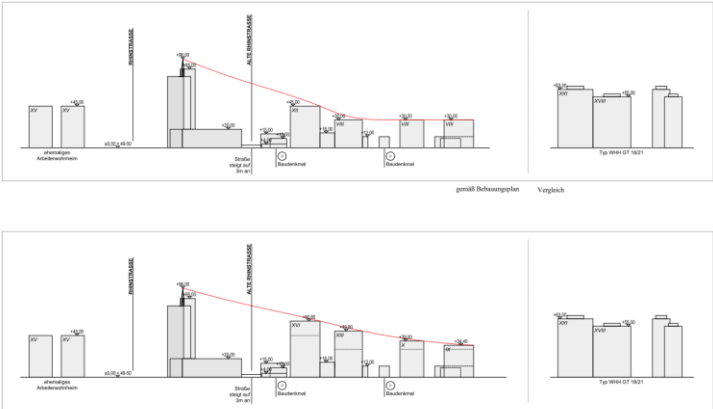
Bebauungsplan XXI-23 "IPH"

Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

Die Stellungnahmen mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	02.11.2023	Vollmacht Bitte um Anpassung der Gebäudehöhen der Hochhäuser	Vielen Dank für das konstruktive Gespräch am 24.10.23. Namens und im Auftrag des Grundstückseigentümers CenSar Pyramidenring GmbH, Kaistraße 8b, 40221 Düsseldorf, bitte ich Sie, dessen folgende Bedenken und Anregungen zur Kenntnis zu nehmen: 1. Die am südlichen Rand des Grundstücks geplanten vier "Hochhäuser" sind aufgrund ihrer Höhenbeschränkung in städtebaulicher Hinsicht unproportioniert. Die Gebäudebreiten betragen zwischen 26 und 32 m. Bei dem westlichen Hochhaus soll die Gebäudehöhe mit ca. 45,5 m über Gelände festgesetzt werden und die der drei östlich anschließenden Gebäude mit ca. 31,0 m.	Kenntnisnahme. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie von den Stellungnehmenden korrekt festgestellt wird, ginge eine Anhebung der Oberkanten der baulichen Anlagen mit einer Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen einher. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht begründbar. Auch das Heranziehen des Typs WHH GT 21/18, welcher nicht in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets vorzufinden ist, kann hier keine tragfähige

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Insbesondere bei den drei niedrigeren Gebäuden stellt eine nahezu quadratische Ansicht in der Wahrnehmung keinen schlanken Hochpunkt dar, sondern eher einen gedrungeneren, nahezu würfelförmigen Baukörper.</p> <p>Nach unserem Empfinden würde es eine harmonischere Wirkung entfalten, wenn - ausgehend von der "Pyramide" alle 4 Häuser so abgestuft würden, dass deren Oberkanten eine flache Kurve ergäben.</p> <p>Dies haben wir in den beigefügten Abwicklungen gegenübergestellt. Westlich der Rhinstraße sind die beiden früheren Arbeiterwohnheime mit dargestellt. Am östlichen Rand haben wir vergleichsweise den weit verbreiteten Wohnhaus-Typ WHH GT 21/18 maßstäblich mit dargestellt.</p>  <p><small>Vorkonzept PROJEKT Pyramidenring STAND 26.10.2023 Panorama</small></p> <p><small>CurSe Pyramidenring GmbH Kantstraße 40-40211 Dinslaken info@curse.com pyramidenring.de</small></p> <p><small>ioo Institut für Ordnungslehre 72 10963 BERLIN kontakt@ioo.de</small></p> <p>Sollte diesem Vorschlag gefolgt werden, kommt es zu Abstandsflächenüberdeckungen zwischen den beiden von Westen gesehen ersten Hochhäusern in einem Teilbereich ihrer Fassaden. Hierfür schlagen wir folgende zusätzliche textliche Festsetzung vor:</p>	<p>Begründung für die weitere Aufstockung der Hochhäuser darstellen. Zudem wirkt sich das Konzept auch auf die denkmalrechtlichen Strukturen aus, sodass eine weitere Aufstockung der Hochhäuser nicht mitgetragen werden kann.</p> <p>Vielmehr müssen sogar einzelne Reduzierungen der Höhe von zwei Hochhäusern erfolgen, da diese innerhalb des GE 5 zu nah an eines der Baudenkmale herantreten. Unter Beibehaltung der festgesetzten Grundfläche wird das östlichste der bislang geplanten Hochhäuser von der vormaligen Oberkante von 80 m ü. NHN auf 66 m über NHN reduziert, was einer Gebäudehöhe von ca. 16 m entspricht. Damit lassen sich künftig bei einer Geschosshöhe von ca. 4m etwa 4 Vollgeschosse realisieren und somit 3-4 Geschosse weniger als bislang. Zudem muss das daran anschließende Hochhaus im GE 5 von 80m über NHN auf künftig 71m über NHN reduziert werden, was einer Gebäudehöhe von etwa 21 m oder 5-6 Vollgeschossen entspricht.</p> <p>Ergänzend zu diesen Anpassungen erfolgen auf Grundlage einer Abstimmung zwischen den Denkmalbehörden des Bezirks und des Landes Berlin mit dem Eigentümer und Bauherren des GE 1, GE 4 und GE 5 weitere Anpassungen an den überbaubaren Grundstücksgrenzen und Oberkanten im GE 1 sowie im GE 4.</p> <p>Im GE 1 wird die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar nördlich der Hochhäuser in der Fläche von vormals ca. 1.900 m² auf ca. 3.000 m² sowie die Oberkante von 66m ü. NHN auf 71m über NHN angehoben.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><i>"An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A und B sowie C und D unter Einschränkung der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin herangebaut werden".</i></p> <p>(Begründung: Eine Einschränkung gesunder Arbeitsverhältnisse ist hier nicht zu befürchten.)</p>	<p>Weitere Anpassungen innerhalb des GE 1 umfassen die im Bebauungsplan vorgesehenen Baukörperfestsetzungen zwischen den Garagenbauten. Bis auf die Fläche zwischen dem Torhaus zum IPH und der nördlichen Garage werden die 17m x 13 m großen überbaubaren Grundstücksflächen aufgegeben, um die Nutzbarkeit und Funktionalität der historischen Garagen zu erhalten. Lediglich der nördliche Ergänzungsbau soll mit leicht nach Norden verschobener Lage und angepasster Kubatur von 15m auf 15m und einer von 60m auf 57m über NHN reduzierten Höhe (entspricht ca. 6-7m Gebäudehöhe) verbleiben. Darüber hinaus werden auch die nördlich der Wegeachse (GFL-Fläche b) gelegenen Baukörperfestsetzungen mit einer Höhe von 62m über NHN in der Grundfläche so reduziert, dass eine bessere Wahrnehmung der Freianlagen sowie der bestehenden Gebäude der Betriebsleitung und des Sozialgebäudes gewährleistet werden. Dazu wird die westliche überbaubare Grundstücksfläche in der Länge um ca. 33m reduziert und die bisherige winkelförmige Baugrenze um den südlichen Schenkel gekürzt. Die Höhe der vormaligen winkelförmigen Überbauung wird von 62 m über NHN auf 60 m über NHN reduziert, eine dem Torgebäude gegenüberliegende überbaubare Teilfläche wird auf 57m über NHN reduziert. Dagegen wird der nördlich anschließende Teil der Baukörperfestsetzung um einen Meter auf 63 m über NHN angehoben. Ebenso werden die winkelförmigen Baukörper gegenüber dem Zentrallabor von 62 m über NHN auf 63 m über NHN sowie die östlich im GE 1 gelegene Baukörperfestsetzung und das Baufenster im GE 4 von 66 m über NHN auf 68m über NHN angehoben.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Die ansteigende Geländehöhe ist nicht ausreichend berücksichtigt worden	2. Die beschränkenden Gebäudehöhen insbesondere im nördlichen Teil des Grundstücks berücksichtigen nicht das ansteigende Niveau des Grundstücks und der Alte Rhinstraße. Die max. Oberkante des in der nordwestlichsten Grundstücksecke gelegenen Gebäudes mit 62 m ü. NHN berücksichtigt nicht das an dieser Stelle bereits um ca. 3,0 m gegenüber der Höhe an der Einmündung in den Pyramidenring (49,50 m) angestiegene Straßenniveau (52,50 m). Dies hätte zur Folge, dass das Erdgeschoss des Gebäudes gleichsam im Boden versinkt. Um der vorhandenen Geländemodulation Rechnung zu tragen rege ich an, anstatt der max. Höhe über NHN eine Höhe der	<p>Mit den angepassten Festsetzungen werden sowohl die Belange des Denkmalschutzes als auch die Belange des Eigentümers berücksichtigt und gewahrt. So werden zusätzliche Freibereiche für Durchblicke auf die bestehenden Baustrukturen geschaffen und als Ausgleich dafür Baukörperhöhen zugelassen, die es dem Bauherren ermöglichen, eine bessere Umsetzbarkeit der Nutzungsmaße zu erzielen. Durch die jeweiligen Anpassungen ergeben sich grundsätzlich zwar etwas höhere Baumassen. Die partiellen Anhebungen der Oberkanten führen dagegen weit überwiegend aber nicht zu einer höheren Geschossigkeit der Neubauten. Lediglich durch die Vergrößerung der Baukörperfestsetzung im südlichen Bereich des GE 1 entstehen zusätzliche Geschossflächen, welche die sonstigen Reduzierungen aber nicht vollständig ausgleichen können. Dem rechnerisch höheren Maß an Bau-masse steht somit ein rechnerisch geringeres Maß an realisierbarer Geschossfläche gegenüber, sodass die vorgenommenen Veränderungen als weitgehend eingriff-neutral zu betrachten sind.</p> <p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung des Nutzungsmaßes erfolgt in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden und im Rahmen der Verträglichkeit mit den Baudenkmalen. Der nördliche und betreffende Bereich im GE 1 ist weitgehend Bestandteil der Denkmal-Gesamtanlage und weist zudem noch Einzeldenkmale auf. Neubauten sollen sich in den Bestand eingliedern und diesen im zentralen Teil bzw. innerhalb der Denkmalgesamtanlage nicht überschreiten. Nach Abwägung der örtlichen Bedingungen und in enger</p>

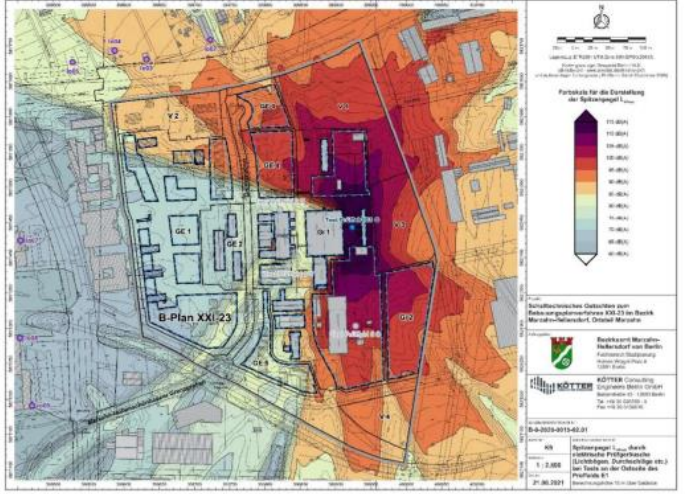

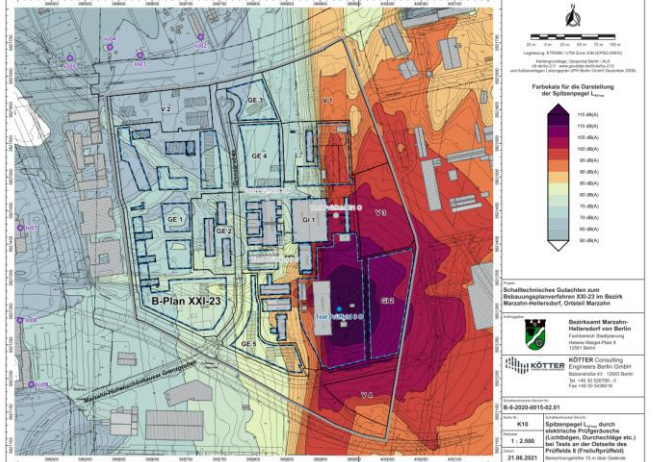
lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Gebäudeoberkante über Gelände festzusetzen. Das wäre im Fall des Gebäudes in der Nordwestecke des Grundstücks idealerweise 12,4 m (hierzu siehe auch 3.).</p> <p>3. Wir bitten, die festgesetzten Gebäudehöhen (abgesehen von den Gebäuden nahe an den dreigeschossigen denkmalgeschützten Bestandsbauten mit 62 m über NHN bzw. ca. 12,0 m über Gelände) an die üblichen Geschosshöhen im Büro-/Gewerbebau anzupassen: Diese sind im EG min. 4,60 m, in den Regelgeschossen zur Erfüllung der Arbeitsstättenrichtlinie 3,6 m zzgl. einer Attika von min. 60 cm, bzw. bei den Hochhäusern von 1,0 m (vgl. TF 16. Retentionsdächer). Bei Gebäudehöhen von > 35 m soll das oberste Geschoss entsprechend der Hochhausleitlinie öffentlich zugänglich sein und benötigt daher auch eine</p>	<p>Abstimmung mit der Denkmalpflege wurden mit dem Eigentümer und Bauherren Anpassungen an einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen und Oberkanten vorgenommen, um eine bessere Umsetzbarkeit der Nutzungsmaße zu gewährleisten. Ergänzend wurden einzelne überbaubare Bereiche zusätzlich eingegrenzt, um die Einsehbarkeit und Wahrnehmung der Baudenkmale zu erhöhen (siehe auch vorangegangener Punkt der Abwägung).</p> <p>Um dem ansteigenden Gelände Rechnung zu tragen, wurde für die überbaubare Grundstücksfläche an der westlichen Grenze des GE 1 sowie die dem Zentrallabor gegenüberliegenden Baugrenzen die Oberkante (OK) um ein Meter auf 63 m über NHN angehoben. Für die nordöstliche Baugrenze im GE 1 sowie das Baufenster im GE 4 wurden die OK hingegen von 66 m auf 68 m über NHN angehoben. Dagegen wurde die südlich des Sozialgebäudes gelegene überbaubare Grundstücksfläche verkleinert und für die verbleibende Teilfläche die OK von 62 m auf nur noch 60 m über NHN reduziert.</p> <p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung des Nutzungsmaßes erfolgt in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden und im Rahmen der Verträglichkeit mit den Baudenkmalen. Nach erneuter Prüfung und Rücksprache können Teilbereich der überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege aber auch der Eigentümerseite gemäß den oben ausgeführten Umfängen angepasst werden.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Geschosshöhe von min. 4,6 m. Das heißt bei verschiedenen Geschossigkeiten entsprechend der folgenden Tabelle sollten die Gebäude mit der Festsetzung passende Höhen erhalten, um den Verlust eines Vollgeschosses bei zu knapper Bemessung zu vermeiden.</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung im Rahmen der Auswertung der während der Offenlage eingehenden Bedenken und Anregungen.</p>	
2.	07.11.2023	<p>Hinweise auf die bestehenden Schallbelastungen aus dem IPH-Betrieb</p> <p>Die Erkenntnisse des Schallgutachtens wurden nicht ausreichend umgesetzt.</p>	<p>Hinweise zum Bebauungsplan XXI-23, Stand Oktober 2023</p> <p>Mit den Hinweisen zum Bebauungsplan von 2018, wo auf elementare Probleme des Prüfbetriebes des IPH verwiesen wurde, erfolgte eine umfangreiche Schallbelastungsmessung der Umgebung im Zusammenhang mit realen Prüfvorgängen. Die vorliegende und in den Unterlagen der Bebauungsplanung von 2023 wiedergegebene Untersuchung belegt die Hinweise von 2018 sehr klar.</p> <p>Unverständlich ist daher, dass die Ergebnisse dieser Untersuchung nur marginal in die Planung einbezogen werden. Die weitreichende Bedeutung dieser Messungen in Hinsicht des Umweltschutzes, durch die immer stärker werdende politisch geförderte Sensibilität der Bevölkerung, zeigt auf Probleme für die Zukunft des Prüfbetriebes hin. Wie bereits zum Bebauungsplan Stand Oktober 2018 wird bei der Erstellung des Bebauungsplanes 2023 die grundsätzliche Funktion und Betriebsweise sowie die technische und auch historische Bedeutung des IPH nicht berücksichtigt. Bei der Teilung des IPH eigenen Geländes durch die Treuhand und der Privatisierung sowie dem</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die eingereichten Hinweise aus dem Jahr 2018 sind in die Bearbeitung des Bebauungsplanes sowie in die Erstellung des Schallgutachtens eingeflossen. Dies bestätigt auch das vorliegenden Schallgutachten.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Ergebnisse des Schallgutachten sind den rechtlichen Anforderungen entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt worden. So werden mit den schallschützenden Festsetzungen sowohl der weitere Betrieb des IPH basierend auf den gegenwärtigen Betriebsbedingungen als auch die bauliche Erweiterung des Geltungsbereichs mit Gewerbenutzungen sowie die bestehende Wohnnutzung außerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet. Damit werden den bestehenden und künftigen Nutzungen klare Zukunftsperspektiven für den Fortbestand als auch die</p>

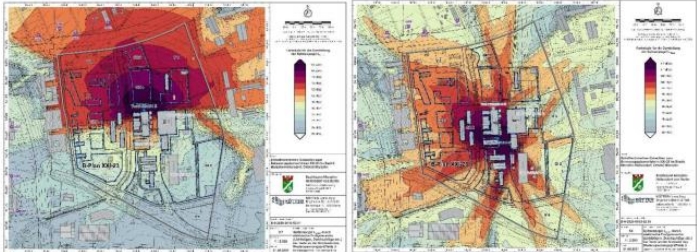
lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Verkauf der nicht an das IPH zurück übertragenen Flurstücke, standen immer nur elementare kommerzielle Argumente im Vordergrund. Die technisch-wissenschaftliche Bedeutung, der Denkmalschutz und die Einmaligkeit des Prüf- und Versuchsfeldes, auch in Hinsicht der notwendigen Entwicklung der Technik durch die Energiewende, wurden, obwohl bereits 2018 hingewiesen, auch im vorliegenden Entwurf bewusst vernachlässigt.</p>	<p>Fortentwicklung gegeben. Hierbei wird erneut deutlich betont, dass eine uneingeschränkte Betriebstätigkeit des unbestritten historisch und wissenschaftlich bedeutenden Unternehmens (IPH) bedingt durch die zwischenzeitlich urbanere Lage sowie die bauliche Struktur der unmittelbaren und mittelbaren Umgebung nicht gegeben war. So bestand durch die Nähe zum nördlich angrenzenden Wohngebiet, welches mit einem Baujahr zwischen 1926-1930 deutlich vor dem IPH (zwischen 1956-1966) errichtet wurde, bereits eine sensible Nutzung, an welche das IPH auch zur Zeit der Errichtung schon herangerückt ist, sodass an dieser Stelle zwingend von beiden Seiten eine angemessene Rücksichtnahme erforderlich war und ist. Dies geschieht von Seiten der Wohnnutzung mit der Tolerierung höherer Richtwerte über die Einräumung einer Gemengelage und dies muss von Seiten des IPH über die Berücksichtigung künftiger Emissionskontingente erfolgen. Darauf aufbauend werden auch für die zukünftigen Neubauten innerhalb des Plangebietes schallschützende Festsetzungen in der Art getroffen, dass vor öffentlichen Fenstern schutzwürdiger Aufenthaltsräume verglaste Vorbauten oder Maßnahmen gleicher Wirkung zu errichten sind.</p> <p>Auch die städtebauliche Entwicklung wurde eng mit den Denkmalbehörden abgestimmt, sodass die Bedeutung der Gesamtanlage sowie der einzelnen Bestandteile für die Zukunft angemessen berücksichtigt werden. Mit der Veräußerung von Teilflächen der historischen Anlage wird diesen eine wirtschaftlich tragfähige Perspektive für den Weiterbestand sowie der baulichen Fortentwicklung</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p data-bbox="499 459 680 560">Hinweise zur Entwicklung des Standortes</p> <p data-bbox="499 1203 680 1303">Hinweise zur schallschützenden Planung</p>	<p data-bbox="710 459 1415 820">Bei der Konzipierung des Instituts in den Jahren 1955/1956 haben erfahrene und hoch qualifizierte Wissenschaftler ein weit in die Zukunft wirkendes Modell eines sich stets modernisierenden Prüffeldes geschaffen. Neben dem technischen Konzept wurde besonders Wert auf architektonisch und landschaftliche Gestaltung gelegt. Durch die Leistung des Architekten Egon Mahnkopf und seiner Mitarbeiter entstand in den 1950er Jahren in Berlin ein Ensemble, das auch nach der Wende von Architekturkritikern als besondere Gesamtleistung Beachtung fand und unter Denkmalschutz gestellt wurde.</p> <p data-bbox="710 831 1415 1155">Ein wesentliches Merkmal des realisierten Konzeptes ist eine bewusste Teilung des IPH-Geländes in den Prüfbereich mit seinen notwendigen Sicherheits- und Vertrauensbereichen sowie den öffentlich zugänglichen Verwaltungs- und Forschungsteil. Günstig für diese Lösung war der vorhandene Graben, der das Gelände in einen westlichen und östlichen Bereich teilt. Im östlichen Teil, durch zwei Brücken vom westlichen geteilt, wurden die Prüfbereiche mit ihren zusätzlichen Sicherheitsforderungen aufgebaut.</p> <p data-bbox="710 1203 1415 1374">Entscheidend bei der Planung des Prüffeldes war neben der Prüftechnik, den Sicherheits- und Vertrauensforderungen auch die Beachtung des Umweltschutzes, und das bereits 1959. Zu diesem Zeitpunkt stand im Vordergrund die Entwicklung von Hochspannungs-Leistungsschalter bis zur Spannungsebene</p>	<p data-bbox="1444 233 2085 411">gegeben. Ohne eine gesamtheitliche Planung mit Entwicklungsperspektiven wären die vormals veräußerten Teile dem fortwährenden Verfall ausgeliefert, sodass bei Verlust auch die Gesamtanlage an Bedeutung verlieren könnte.</p> <p data-bbox="1444 459 1621 485">Kenntnisnahme.</p> <p data-bbox="1444 496 2074 746">Mit den geplanten Festsetzungen wird der weitere Betrieb des Institutes sichergestellt. Die vorgesehenen baulichen Ergänzungen sind in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden erarbeitet und geprüft worden, sodass die wesentlichen Bestandteile der Gebäude und Freianlagen sowie die maßgebliche Wirkung der Gesamtanlage erhalten bleiben.</p> <p data-bbox="1444 758 2085 1043">So bieten sich mit den getroffenen Festsetzungen und überbaubaren Grundstücksflächen vielfältige Möglichkeiten, die Teilung in die Verwaltungsbereiche und die Prüf- und Produktionsbereiche dies- und jenseits des Grabens aufrechtzuerhalten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der Standort auf neue Bedingungen reagieren und gemäß den denkmalrechtlichen Anforderungen sich auch fortentwickeln kann.</p> <p data-bbox="1444 1203 1621 1228">Kenntnisnahme.</p> <p data-bbox="1444 1240 2051 1374">Die schallschützenden Bestandteile finden auch in der Fortentwicklung des Standortes Berücksichtigung. So werden nah an den Prüfbereichen Flächen für Versorgungsanlagen V1 (Umspannwerk) und V3 (Fernwärme)</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Wirkung des Waldes auf den Schallschutz	<p>380 kV zur Sicherung eines autarken und leistungsstarken Versorgungsnetzes des Landes. Da diese Schalter Druckluft-Leistungsschalter waren, wurde besonders für das Hochspannung-Hochleistungsprüffeld (Testprüffeld E1 im Bild 1)) von den Architekten ein Lärmschutzwald vorgesehen und realisiert. (V3) und (G12).</p> <p>Die Schutzwirkung dieses Lärmschutzwaldes ist im Bild 1 (Blatt 9 der Schalltechnischen Untersuchung) sehr deutlich erkennbar. Obwohl der Lärmschutzwald nach der Trennung des Geländes von der Treuhand völlig vernachlässigt wurde und sich in einem miserablen Zustand befindet, ist die Schutzwirkung noch sehr deutlich zu erkennen. Der Abschnitt G12 war mit ca. 50% ebenfalls Bestandteil des Lärmschutzwaldes, wurde aber mit Zustimmung der Treuhand abgeholzt und teilweise fremdgenutzt. Im Bild 2 ist der Zustand des Rest-Lärmschutzwaldes zum Zeitpunkt 1996 unter Verantwortung des IPH wiedergegeben. Im Bild 1 ist auch sichtbar, welcher negative Einfluss auf die Lärmausbreitung der abgeholzte Teil des Lärmschutzwaldes im Abschnitt G12 hat.</p>	<p>sowie ein Industriegebiet gesichert. Damit werden künftig Nutzungen etabliert, die sich aufgrund ihres eigenen Emissionsverhaltens und des Schutzstatus` verträglich in die Umgebung einfügen. Zudem kann durch eine bauliche Ergänzung immer eine deutlich bessere Abschirmung erzielt werden, als es ein „Lärmschutzwald“ gewährleisten könnte. Für die daran angrenzenden Gebiete können sich damit sogar Verbesserungen im Hinblick auf die sehr hohen Spitzenpegel ergeben.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Beurteilung des Stellungnahmenden anhand der Grafik aus dem Schallgutachten wird nicht geteilt. Die hier beschriebene „deutlich erkennbare“ Wirkung wird maßgeblich nicht durch den Lärmschutzwald erzeugt, sondern vielmehr durch die sehr nah an dem Emissionsort befindliche bauliche Barriere, welche zu einer klaren Verdichtung der Isophonlinien führt. Im weiteren Verlauf der noch bestehen Waldfläche weisen diese Isophonlinien wieder größer werdende Abstände auf, was ein Zeichen für eine deutlich geringere bzw. abnehmende Veränderung der Schall- bzw. Spitzenpegel ist.</p> <p>Ein eindrücklicher Beleg für die deutlich bessere bauliche Wirkung bietet sich mit einem weiteren untersuchten Messpunkt im südlichen Teil des G1 1 und den dortigen Auswirkungen auf das G1 2 an (siehe Anhang zum Schallgutachten Karte 10). Da in diesem Bereich nahezu keine bauliche Anlage nahe am Emissionsort (blauer Punkt) positioniert ist, wirken die sehr hohen Pegel viel weiter in das Gebiet und darüber hinaus. So werden auch keine spürbaren Verringerungen durch den nördlich gelegenen</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			 <p data-bbox="696 742 1272 774">Bild 1: Blatt 9 der Schalltechnischen Untersuchung.</p>  <p data-bbox="696 1260 1355 1292">Bild 2: IPH Gelände 1996 mit gepflegten Lärmschutzwald.</p>	<p data-bbox="1433 231 2094 375">Wald im Bereich der soeben zitierten Fläche V3 verzeichnet. Dagegen zeigt bereits ein sehr kleiner Baukörper nahe am Ausgangsort einen deutlichen Knick im Isophonlinienverlauf.</p> 

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Forderung nach Sicherung und Wiederherstellung des Lärmschutzwaldes</p> <p>Eine Bebauung im GI 2 verfügt nicht über einen Mindestabstand und einen Sichtschutz</p>	<p>Eine elementare Voraussetzung für die zukunftssichere Existenz des IPH ist daher unter anderem der Erhalt und Wiederaufbau des Lärmschutzwaldes. Bei der heute zu beobachtbaren Klage-Freudigkeit von Verbänden und Privatpersonen ist mit Sicherheit bei Abriss des Lärmschutzwaldes mit negativen Konsequenzen für das IPH und somit den Standort der einmaligen technischen Einrichtung zu rechnen.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung der Fläche GI2 stößt zusätzlich auf ein Problem des Vorhandenseins des Hochspannungs-Freiluftprüffeldes mit einer maximalen Stoßspannung von 2 Millionen Volt. Für diesen Prüfstand ist ein Mindest-Sicherheitsabstand von 25 m und eine zuverlässige Erdungsanlage in diesem Bereich notwendig. Ferner ist auch bei diesen Prüfungen mit einer Schallquelle im Bereich von >120 dB(A) zu rechnen. Ferner ist auf den notwendigen Sichtschutz für die Gewährung der notwendigen Vertraulichkeit der Entwicklungsprüfungen zu achten. Es daher dringend notwendig auch hier den Lärmschutzwald wieder herzurichten. Eine Bebauung der Fläche mit fremder Nutzung ist daher nicht möglich.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Wirkung des Lärmschutzwaldes ist nach aktuellen Erkenntnissen nicht vergleichbar mit einer Bebauung auf den Grundstücken des GI2 und der Versorgungsfläche V3. Jegliche Art von Bebauung im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes wird einen höheren abschirmenden Lärmschutz nach außen gewährleisten. Dies belegt bereits die schalltechnische Untersuchung (siehe vorangegangener Punkt). Zudem handelt es sich um Grundstücksflächen, die im Besitz von weiteren Eigentümern liegen, die unter anderem in diesem Bereich auch eine Vorhaltefläche für die künftige Energie- und Wärmeversorgung in Berlin haben. Ein dauerhafter Erhalt des Waldes an dieser Stelle ist daher kein Ziel des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Anforderungen an das Hochspannungs-Freiluftprüffeld können mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich eingehalten werden. So ist die Fläche des IPH ausreichend groß, um die Abstände zu den Nachbargrundstücken zu gewährleisten. Dagegen wäre eine Beschränkung der Baurechte des Nachbarn nicht sach- und abwägungsgerecht, wenn es auch andere Möglichkeiten gibt, diese Anforderungen auf dem eigenen Grundstück zu erfüllen. Dies gilt ebenso für einen etwaigen Sichtschutz. Auch dieser ist durch den Betreiber der Anlage im Rahmen der vorgesehenen Baurechte zu gewährleisten und nicht durch den Grundstücksnachbar zu erfüllen. Dafür stehen auf der Grundstücksfläche des GI 1 entsprechende überbaubare Grundstücksflächen und</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweis zum Niederspannungs-Prüffeld	 <p data-bbox="712 903 1093 922">Bild 3: Blatt 7 und 8 der Schalltechnischen Untersuchung.</p> <p data-bbox="696 930 1429 1361">Im Bild 3 ist die Situation des Niederspannungs-Prüffeldes hinsichtlich der Schallbeanspruchung dargestellt. Der Teil des Testprüffeld 3N zeigt den Bereich des zurzeit weltgrößten Gleichstrom-Prüffeldes. Durch die Nutzung alternativer Energiequellen steht die Anwendung von Gleichstrom (DC) im Vordergrund. Dafür sind sehr umfangreiche Entwicklungen und energiereiche Test der DC-Ausrüstungen notwendig. Neben europäischen Kunden kommen auch sehr viele Kunden aus dem asiatischen Raum. Da bei der Planung des IPH in den fünfziger Jahren die Anwendung von Gleichstrom rückläufig war, wurde nur ein enger Raum dafür vorgesehen. Es ist daher heute notwendig, viele leistungsstarke Test im Vorfeld des Prüffeldes</p>	<p data-bbox="1435 229 2094 598">Nutzungsmaße zur Verfügung. Dagegen ist hinsichtlich des Schallschutzes mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 dafür Sorge getragen worden, dass künftige Eigentümer und Nutzer im GI 2 baulich vorsorgen. Zudem steht es dem Unternehmen frei, die Flächen des GI 2 ebenfalls im Rahmen von Miet- oder Kaufvereinbarungen zu nutzen und damit entsprechende Sicherheits- und Vertraulichkeitsanforderungen zu gewährleisten. Dies lediglich über die Versagung von Baurechten Dritter zu erreichen, ist planungsrechtlich nicht vereinbar.</p> <p data-bbox="1435 643 1870 671">Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p data-bbox="1435 679 2094 1342">Die Bedeutung und Wirkung des Niederspannungsprüffeldes wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Auch für diese Nutzung gilt jedoch, dass alle erforderlichen Sicherheits- und Vertraulichkeitsbestimmungen auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten sind. Hinsichtlich des Schallschutzes ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 dafür Sorge getragen worden, dass künftige Eigentümer und Nutzer im GE 4 ebenfalls baulich vorsorgen. Dagegen ist „eine öffentliche Nutzung der anliegenden Straße“ nicht durch den Bebauungsplan vorgesehen. Dieser stellt für die Wegefläche c2 lediglich ein Wegerecht für die Eigentümer der Gewerbefläche GE 4 dar, wie es gegenwärtig auch im Grundbuch gesichert ist. Damit erfolgt ausschließlich eine nachrichtliche Übernahme der bereits geltenden Grundstücksnutzbarkeiten. Eine ungefährdete Wahrnehmung dieser Rechte muss dem Rechteinhaber zugesichert werden und kann nicht ohne Aufhebung des Rechts untersagt werden.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Mögliche Reservefläche im GE 4	<p>durchzuführen, was bei negativem Ausgang mit erheblicher Schall- und Splitterwirkung verbunden sein kann. Eine öffentliche Nutzung der anliegenden Straße ist daher aus Sicherheits- und Vertrauensgründen ausgeschlossen. Um die Testmöglichkeiten dieses Prüfstandes für die Zukunft zu sichern, sollte auf dem Gelände G4 ein Lärmschutzwald von ca. 25 m Breite gepflanzt werden. Notwendig erscheint das auch hinsichtlich des Wohngebietes jenseits der Landsberger Allee, da bei der großen Prüf-Nachfrage, bedingt durch die anstehende Energie-wende, auch mit einen Zweischichtbetrieb gerechnet werden muss.</p> <p>Sehr wichtig hinsichtlich der Entwicklung auf dem Gebiet der Hochspannungs-Gleichstromübertragung (HDC) ist auch die Reservehaltung des Geländes GE4 für den möglichen Aufbau eines weltweit einmaligen Prüffeldes für die Entwicklung und dem neutralen Test der notwendigen HDC-Schaltgeräte. Die technischen und personellen Voraussetzungen sind im IPH Berlin noch vorhanden. Die Fläche GE4 war im Grundkonzept von 1956 bereits für den Aufbau einer Hochspannungshalle für die Entwicklung von 750-kV-AC Schaltgeräte vorgesehen. Aus finanziellen Gründen ist diese Halle nicht gebaut worden, obwohl ein richtungsweisender Entwurf von dem Team Egon Mahnkopf vorlag (Bild 5 - <i>Anm. d. Red.: gemeint ist in diesem Zusammenhang das folgende Bild 4</i>).</p> <p>Im Blatt 8 der Schalltechnischen Untersuchung (Bild 3) ist die Auswirkung des Testprüffeld 3N, dem 120-kA-Niederspannungs Prüfstand gezeigt. In diesem Prüfstand werden durch den Zubau eines Hochstrom-Gleichrichters neben den Drehstromprüfungen (AC) auch Test der DC-Geräte mit Strömen >80 kA durchgeführt. Durch die nördliche Lage des Prüfstandes ist die</p>	<p>Aufgrund der nicht nachweisbaren Wirkung eines „Lärmschutzwaldes“ (siehe vorangegangene Punkte) wird auch von dieser Maßnahme im GE 4, die mit Einschränkung von Baurechten zu Lasten Dritter ginge, abgesehen. Wie auch im bereits vorangegangenen Punkt ausgeführt, steht es dem Unternehmen jedoch frei, die Flächen des GE 4 im Rahmen von Miet- oder Kaufvereinbarungen zu nutzen und damit ebenso die entsprechenden Sicherheits- und Vertraulichkeitsanforderungen zu gewährleisten. Dies lediglich über die Versagung von Baurechten Dritter zu erreichen, ist planungsrechtlich nicht vereinbar.</p> <p>Der Hinweis findet bereits Berücksichtigung.</p> <p>Mit der erfolgten Festsetzung des GE 4 und den überbaubaren Grundstückflächen wird grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet, hier entsprechende bauliche Erweiterungen vorzunehmen. Diese Festsetzungen erfolgen unabhängig von der gegenwärtigen Eigentümerschaft, so dass auch im Rahmen von Miet- oder Kaufvereinbarungen durch das IPH entsprechende Vorhaben realisiert werden können.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Widerspruch zur Darstellung der städtebaulichen Situation im Plangebiet</p>	<p>Schallbelastung für den Wohnbereich jenseits der Landesberger Allee nicht so extrem. Durch beiderseitige Bepflanzung des Grabens könnte der Pegel reduziert und gleichzeitig eine Verbesserung der Umwelt erreicht werden.</p>  <p>Bild 4: IPH Gelände mit der vorgesehenen und nicht realisierten Hochspannungshalle.</p> <p>Die Feststellung im Bebauungsplan – <i>mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-23 sollen für den zentralen Teil des Geltungsbereichs mit dem IPH eine geordnete und denkmalgerechte städtebauliche Entwicklung 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</i> – widerspricht der tatsächlich vorgelegten Planung. Schon die Feststellung: <i>Die Erschließung innerhalb der Baugebiete ist bislang lediglich über einzelne private Straßen und entsprechende Eintragungen von Wege- und Leitungsrechten gesichert.</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Gegenwärtig finden sich im Plangebiet auf beiden Seiten des Grabens große Hallenbauten, welche durch die auf-gegebene Nutzung verfallen und teilweise bereits einstürzen. Gründe für diesen städtebaulichen Missstand können auch bei der aktuellen Eigentümersituation liegen. Mit dem Bebauungsplan kann jedoch ein neuer Impuls dafür geschaffen werden, die Planungsperspektiven zu klären und zu verdeutlichen, welche bauliche Entwicklungen auch für das IPH möglich werden. Damit kann das IPH über Miet- und Kaufoptionen künftig dafür Sorge tragen, die eigene Betriebs- und Zukunftsfähigkeit dauerhaft zu sichern. Die nachrichtliche Übernahme der Geh-,</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Die Zerstückelung der Grundstücke gefährdet den Betrieb des IPH</p>	<p><i>Zudem besteht bislang noch kein in sich geschlossenes Erschließungsnetz, welches den Eigentümern und Pächtern der Grundstücke eine ungehinderte Durchquerung aller Baugebiete ermöglicht;</i> ist ein sehr kritischer Schwerpunkt, der an der Realität vorbeigeht.</p> <p>Die Formulierung „städtebauliche Missstände“ ist für das IPH inakzeptabel und nur die Folge einer völlig falschen Handlungsweise der Treuhand. Durch die unsinnige Teilung des IPH-eigenen Grundstückes durch die Treuhand ist der nach der Wende neu gegründeten IPH GmbH die Möglichkeit genommen worden, aus dem vorhandenen ungenutzten Grundstückareal Kapital für eine Sanierung und Weiterentwicklung der eigenen Gebäude und Anlagen zu schöpfen. Der Zerfall der ungenutzten Gebäude steht in der Verantwortung der Treuhand.</p> <p>Mit der nun vorgesehenen weiteren Zerstückelung und fremdartigen Nutzung bestehen erhebliche Nutzungsgefährdungen für das IPH. Ein Beispiel dafür ist der Gedanke eines geschlossenen Erschließungsnetzes, welches den Eigentümern und Pächtern der Grundstücke ein ungehindertes Durchqueren aller Baugebiete ermöglicht. Die Nutzung der Wege c2 und n ist ab den Brücken K1 und K2 nur durch das Betriebspersonal und den unterwiesenen Kunden des IPH aus der Sicht des Arbeits- Versicherungs- und Vertrauensschutzes möglich und gilt als internes Wegenetz des IPH. Ein Blick auf die Karten der Schallschutzmessungen zeigt sehr deutlich, dass diese Wege direkt an den Flächen der aktiven Prüfungen liegt und somit eine öffentliche Nutzung von selbst ausschließt. Für die Weg e und f in diesem Bereich ist eine Nutzung für Wartungsarbeiten nur in einer Abstimmung mit dem Prüfbetrieb möglich. Die Belastung des Weges im Bereich von 50 Hz zu Gunsten der Nutzer und Besucher</p>	<p>Fahr- und Leitungsrechte stellt zudem lediglich den gegenwärtig geltenden privatrechtlichen Bestand, welcher in den Grundbuchblättern gesichert wurde, dar. Ein Entzug von etwaigen Rechten würde mit einer Nicht-Nutzbarkeit des Grundstückes (hier u.a. GE 4) einhergehen. Dies ist planungsrechtlich nicht vereinbar.</p> <p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Bezüglich des Einwandes „eine ungehinderte Durchquerung aller Baugebiete ermöglicht“ wird dem Stellungnehmenden allein aus den sicherheitsrelevanten Aspekten gefolgt. Zudem war es nicht das Ziel des Bebauungsplanes ein vollständiges Wegenetz für alle Nutzer und Eigentümer zu schaffen, sondern lediglich die gegenwärtig rechtliche Erschließungssituation abzubilden. In dieser Form wurden im Bebauungsplan auch die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wiedergegeben und gesichert. Dies galt ursprünglich auch für die vormals bestehenden Rechte über die Grundstücksflächen von 50Hertz zugunsten des GE 4. Nach aktueller Prüfung der Grundbucheintragungen bestehen jedoch keine Rechte mehr für das GE 4 über das Grundstück von 50 Hertz, sodass die Regelungen für die Fläche d einschließlich der Fläche d aus</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Einhausung nicht möglich	<p>des Baufeldes GE 4 sowie der Einräumung von Leitungsrechten zugunsten des Baufeldes GE 4 wird vom Unternehmen 50 Hz abgelehnt. Somit besteht keine Möglichkeit der Fremdnutzung für die Fläche GE4. Was wiederum für die Reservehaltung einer Weiterentwicklung zu einem DC-Hochspannungsprüffeld führen kann.</p> <p>Zur Schallreduzierung wird von einer Einhausung der Schallquellen gesprochen. Für das Hochspannungs-Hochleistungsprüffeld (Testprüffeld T1) ist das nicht möglich, da die Prüfobjekte überwiegend in den vorhandenen und dafür dimensionierten Prüfwellen geprüft werden und diese aber aus statischen Gründen offen sein müssen. Hier hilft nur der von dem Grundprojekt vorhandene Lärmschutzwald.</p>	<p>dem Bebauungsplan gestrichen werden. Auch die Formulierung im Kapitel I 2.4 Verkehrserschließung wird dahingehend korrigiert, dass „eine ungehinderte Durchquerung Zuwegung gemäß den rechtlichen Vereinbarungen ermöglicht wird“.</p> <p>Es wird ergänzend darauf aufmerksam gemacht, dass die Flächen n ausschließlich Flächen zum Anpflanzen darstellen. Dagegen sollen die Wegeflächen e und f für die Instandhaltung der Grabenflächen nur durch die Wasser- und Umweltbehörden genutzt werden. Auch die Brückenflächen k1 und k2 sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Verfügungsberechtigten der angrenzenden Grundstücksflächen versehen, sodass mit dem Bebauungsplan keineswegs ein uneingeschränktes Begehen und Befahren aller Nutzer eingeräumt werden soll.</p> <p>Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre grundsätzlich auch eine Nutzung des GE 4 durch das IPH möglich, da lediglich die Nutzungsart und das Maß geregelt werden.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Einhausung der Testanordnung wird unter anderem als alternative Maßnahme gleicher Wirkung durch den Gutachter vorgeschlagen. Wenn der Stellungnehmende diese Maßnahme lediglich ausschließt, da die gegenwärtig bestehende Konstruktion dies aus statischen Gründen nicht zulässt, schließt das nicht aus, dass künftige Konstruktionen entsprechend dimensioniert werden können. Hierzu führt der Gutachter wie folgt aus: „...oder er-</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Möglicher Prüfstand im GE 4 denkbar</p> <p>Gestaltungshintergrund des IPH-Geländes</p>	<p>Für den Gleichstrom-Prüfstand (Testprüffeld 3N) wäre eine Verlagerung der schallintensiven Prüfungen in die mögliche DC-Hochspannungshalle im Bereich G4 möglich. Ist das nicht möglich, muss ein Lärmschutzwald in diesem Bereich gepflanzt werden.</p> <p>Die denkmalgerechte Gestaltung des IPH soll nach den oben genannten Richtlinien im Vordergrund stehen. Grundidee der Architekten um Egon Mahnkopf waren die Sichtachsen vom Eingangsbereich über das Zentrallabor und dem nicht gebautem Verwaltungsgebäude mit einem seitlichen Blick auf das Kultur- und Küchengebäude. Dabei war eine Höhenabstufung über das Zentrallabor zur Maschinenhalle des Hochleistungsprüffeldes und ebenso über die nicht errichteten Verwaltungsgebäude zur Hochspannungshalle vorgesehen. Im Bild 4 ist diese vorgesehene Gestaltung einschließlich der Wege sehr gut erkennbar. Bei einer weiteren Bebauung des unter Denkmalschutz stehenden Geländes ist das zu berücksichtigen.</p>	<p><i>forderlichenfalls auf der Einhausung der Testinstalltionen unter Berücksichtigung des notwendigen Druckausgleichs (Raumentlüftung über Schalldämpfer) ...“</i> Die Wirkung eines Lärmschutzwaldes kann dagegen nicht belegt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit den geplanten Festsetzungen ist ein entsprechender Prüfstand im GE 4 möglich. Dazu müssen die Gewerbeflächen, welchen gegenwärtig nicht im Besitz des IPH sind, erworben oder angemietet werden. Hierzu trifft der Bebauungsplan jedoch keine Aussagen, da dies über das zulässige und städtebauliche Regelungsspektrum eines Bebauungsplanes hinausgeht. Die Verpflichtung zur alternativen Anpflanzung eines Lärmschutzwaldes ist nicht möglich, da eine entsprechende schallschützende Wirkung nicht belegbar ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Einordnung der gestalterischen Gesichtspunkte des Geländes und der Denkmalwürdigkeit wird in der Begründung im Kapitel I 2.2.3 Historie und Denkmalschutz vorgenommen.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Verzicht auf Neubebauung im Plangebiet	<p>Eine Verdichtung, wie im Bild 5 dargestellt, würde das Gesamtbild und die Gestaltungsidee der Architekten zerstören. Daher kann eine Bebauung wie im Entwicklungsplan vorgesehen, so nicht stattfinden. Im Bild sind die nicht realisierbaren Gebäude rot gekennzeichnet.</p> 	<p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die mögliche Bebauung des Gebietes wurde eng mit den Denkmalbehörden abgestimmt und berücksichtigt die vielfältigen Gestaltungshintergründe im denkmalgeschützten Plangebiet. So wurden die Wege-Achsen erhalten und durch Baumpflanzungen ergänzt, die maximalen Höhen der Neubebauung am Zentrallabor orientiert und vielfältige Sichtachsen mittels Gebäudestellungen ermöglicht.</p> <p>Ein vollständiger Verzicht auf die künftige Bebauung des Geländes gemäß dem beiliegenden Plan (Bild 5) kann nicht mitgetragen werden, da dies eine zu große Beschränkung der Eigentumsrechte darstellen würde. Nach erneuten Abstimmungen zwischen dem Grundstückseigentümer und den Denkmalbehörden wurde jedoch auf eine künftige Bebauung der Garagenzwischenräume sowie auf einen Teil der nördlich der Wegeflächen b gelegenen Baukörperfestsetzungen verzichtet. Ein gemäß der Darstellung weitgehender Verzicht auf Bebauung würde bei gleichzeitig hohen denkmalrechtlichen Auflagen jedoch zu einer Unwirtschaftlichkeit für den Eigentümer führen, sodass die Gefahr besteht, dass sich künftige Investoren - wie bereits in der Vergangenheit zu sehen war - zurückhalten bzw. zurückziehen und das Gelände einem weiteren Verfall preisgegeben wäre.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Vorschlag für mögliche Bebauung und Nutzung</p> <p>Hinweise für eine Zugangslösung</p>	<p>Bild 5: Bebauungsplanentwurf mit Hinweisen.</p> <p>Im Bereich GE1 ist an der Stelle des vorgesehenen Verwaltungsgebäudes ein Neubau unter Beibehaltung der Bauhöhe möglich und sehr sinnvoll. Eine Nutzung des Gebäudes sollte in Verbindung mit dem Prüffeld stehen. Denkbar wären für Kunden des IPH dort Büroräume zur zeitweiligen oder dauerhaften Nutzung anzubieten. Nutzbar wäre es auch für die VDE-Außenstelle Berlin. Für diese Anwendung sollte auch eine Wiederinbetriebnahme des Eingangsbereiches überdacht werden und der Bereich des Pförtnergebäudes dem IPH zugeordnet werden.</p> <p>Damit könnte der Bereich GE1 und GE2 bis zu den Brücken K1 und K2 als öffentlicher Raum genutzt werden. Damit würde auch der sehr kritische Zugang für den öffentlichen Publikumsverkehr zu dem IPH über das 50 Hz-Gelände entfallen. Für die Randbebauung im südlichen Teil der Flächen Ge und G5 außerhalb des Denkmalgebietes sollten die Zugänge aber über den Pyramidenring erfolgen (grüne Pfeile im Bild 5).</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise für mögliche Baufelder und Nutzungen werden zur Kenntnis genommen. Aussagen zu möglichen Nutzern können jedoch nicht in den Bebauungsplan übernommen werden. Diese richten sich für das Gewerbegebiet GE 1 nach dem zulässigen Nutzungsspektrum gemäß der Baunutzungsverordnung sowie der textlichen Festsetzung Nr. 1. Damit sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass mit den Festsetzungen im Bebauungsplan lediglich Baugebiete (Art der Nutzung) und Nutzungsmaße unterteilt werden. Es findet an dieser Stelle jedoch keine individuelle Zuordnung einzelner Gebäude zu etwaigen Nutzern oder Eigentümern statt. Gleichwohl kann es sich aber auch ergeben, dass Baugebietsgrenzen und Grundstücksgrenzen identisch sind.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Nutzung der Wegefläche b zwischen dem Pförtnergebäude und dem IPH als „öffentlicher Raum“ ist nicht vorgesehen. Es wird basierend auf der gegenwärtigen rechtlich gesicherten Grundstückssituation lediglich ein Wege- und Leitungsrecht für die Nutzer und Besucher des IPH und das GE 4 über das Grundstück des GE 1 eingeräumt. Die Nutzung des 50 Hertz Grundstücks für Wege oder Leitungen ist künftig nicht mehr vorgesehen. Die bislang vorgesehene Fläche d und die textliche Festsetzung Nr. 20 werden gestrichen. Zudem verfügt das IPH mit</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Es bedarf einer Klärung des Gebäudebestands</p> <p>Vorschlag zur Nutzung der Freiflächen</p>	<p>Eine grundsätzliche Klärung muss für die Nutzung des unter Denkmalschutz stehenden Kultur- und Küchegebäudes im Bau- feld GE1 erbracht werden. Der Speise- und Kultursaal war für eine Personalstärke von ca. 200 Personen gedacht. Neben den Küchenräumen sind zusätzlich Tagungs- und Verwaltungsräume und ein Raum für Filmvorführreinrichtungen vorhanden. Ob ein Cateringunternehmen diesen Komplex für die Versorgung der möglichen Erweiterung und Nutzung des Geländes übernimmt, erscheint sehr fraglich.</p> <p>Ein vom Professor Koettnitz der TU Dresden schon zur Zeit der DDR erbrachter Vorschlag, die Freiflächen im Gebiet G1 und G2 für die Ausstellung von nicht mehr im Betrieb befindlichen Hochspannungsschaltgeräten zu nutzen, sollte in diesem Zu- sammenhang in Verbindung mit der Nutzung des Kulturhauses als Ausstellungsraum für Mittelspannungs-Schaltgeräte zur Dis- kussion gestellt werden. Damit würde Berlin als dem Ausgangs- punkt der Schaltgeräteentwicklung durch die AEG, Siemens und dem TRO einen für die Universitäten und Hochschulen sowie in- teressierte Techniker sehr guten Bildungspunkt erhalten. Flächen an der TU Berlin und der HTW stehen für diesen Zweck leider nicht zur Verfügung.</p>	<p>dem südlichen Anschluss an den Pyramidenring über eine weitere direkte Anbindung an öffentliche Straßen- verkehrsflächen. Auch für das Baugebiet GE 5 bestehen mit der Lage entlang der Straßenverkehrsflächen bereits Zufahrtmöglichkeiten, da die dort geplanten Pflanzflä- chen für Zufahrten unterbrochen werden können.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert mit den Festsetzungen die historische denkmalgeschützte Substanz und zeigt mit den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Art der Nutzung, welche Nutzungen im Plangebiet grundsätzlich zulässig sind. Der Bebauungsplan ist jedoch nicht das In- strument, welches eine abschließende Klärung zu Mietern und Gewerbebetrieben für einzelne Gebäude vollzieht. Dies obliegt dem Eigentümer im Rahmen der Zulässigkeit und in Abstimmung mit den Denkmalbehörden.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Vorschlag zur Nutzung der Freiflächen für Ausstel- lungsexponate wird zur Kenntnis genommen. Dieser ist im Rahmen der Umsetzung der Planung und in Abstimmung mit den Denkmalbehörden (die Außenanlagen zählen auch zum Denkmalbereich) zu diskutieren. Eine Regelung im Bebauungsplan bedarf es hierzu jedoch nicht, so- lange die Exponate nicht als Hauptanlage zu werten sind und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen sollen. Fallen die Ausstellungsstücke unter die Ne- benanlagen, sind diese grundsätzlich auch in den ande- ren Bereichen der Baugebiete zulässig, wenn andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.</p>

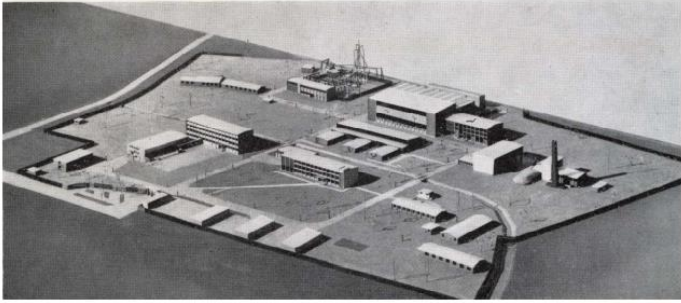
lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p data-bbox="495 236 663 373">Ablehnung der Bebauung zwischen den Garagen</p> <p data-bbox="495 906 645 1043">Hinweise zum Hintergrund des Stellungnehmenden</p>	<p data-bbox="705 236 1420 558">Die Bebauung zwischen dem vorhanden Garagenkomplex steht im Widerspruch zu dem Denkmalgedanken und auch zur praktischen Anwendung. Vorgesehen waren diese Garagen für die Transportfahrzeuge, der Feuerwehr und den Messwagen des Prüffeldes. Durch die Teilung fehlen heute diese Abstellmöglichkeiten, so dass zum Beispiel das Feuerwehrfahrzeug in der Transformatorenhalle, direkt neben den Kurzschlusstransformatoren abgestellt werden muss. Ein sicherheitstechnisches NOGO.</p> <p data-bbox="705 571 1420 858">Die Garagen sollten dem IPH wieder zur Verfügung gestellt werden. Bei der Nutzung der Garagen muss aber auch gesichert sein, dass zum Beispiel ein dort abgestellter Transportwagen in gerader Linie in voller Länge mit dem Antriebsfahrzeug sich sicher bewegen kann. Bei einer so engen Bebauung ist das nicht möglich. Gleiches gilt für den mittleren Garagenbau, wo für die großen Messfahrzeuge extra Durchfahrtsgaragen gebaut werden.</p> <p data-bbox="705 906 1420 1332">Der vorliegende Beitrag ist kein offizielles Dokument des IPH, sondern der Standpunkt des ältesten, noch aktiven, aber freien Mitarbeiters des Prüffeldes, der alle Phasen des Baus, der Inbetriebnahme und Entwicklung sowie Veränderung miterlebt und mitgestaltet hat und mit Sorge erkennen muss, dass das Potential und die Chancen des in Europa einmaligen Prüffeldes im Rahmen der Entwicklungen der alternativen Energieerzeugung durch Inaktivität der jetzigen IPH Eigner und falschen Entscheidungen der Politik verloren gehen kann. Das gilt besonders aus der Sicht der notwendigen Entwicklungen der Speichermedien für die Energieversorgung und deren Prüfung im Kurzschlussfall. Hier wird in absehbarer Zeit ein Aufbau eines geeigneten Prüf-</p>	<p data-bbox="1440 236 1809 261">Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p data-bbox="1440 274 2089 596">Nach erneuter Abstimmung mit den Denkmalbehörden und dem Eigentümer der Flächen des GE 1 werden die überbaubaren Flächen zwischen den Garagengebäuden aufgegeben, um die Nutzbarkeit der Garagen dauerhaft zu erhalten. Lediglich der nördliche Baukörper zwischen dem Torhaus zum IPH und der nördlichen Garagen wird in einem Abstand von ca. 10m aufrechterhalten, sodass eine Nutzung der Garagengebäude nicht eingeschränkt wird.</p> <p data-bbox="1440 609 2089 858">Wie auch in den oberen Punkten schon ausgeführt, steht es dem IPH zudem frei, mit dem Eigentümer der Flächen Miet- oder Kaufvereinbarungen zu treffen, sodass die Flächen weiterhin in vollem Umfang auch durch das IPH nutzbar sind. Eine eigentumsrechtliche Übertragung der Flächen durch den Bebauungsplan ist hingegen nicht möglich.</p> <p data-bbox="1440 906 1621 932">Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Historische Entwicklung des IPH	<p>standes für große Leistungen notwendig werden. Wenn Deutschland hier nicht ins Hintertreffen geraten soll, muss die vorhandene Möglichkeit im IPH-Gelände nicht durch den Mainstream der politisch im Vordergrund stehenden „Verdichtung von Flächen“ verspielt werden.</p> <p>60 Jahre IPH Berlin - Ein Rückblick und eine Bewertung der aktuellen Situation im Hinblick auf die Erfüllung der Aufgaben der Zukunft vom 05.05.2016</p> <p>1.Historie des IPH</p> <p>Krieg, Zerstörungen und Reparationen sowie eine schmerzliche politische und wirtschaftliche Spaltung Deutschlands haben Wissenschaftler und Techniker in den beiden Teilen Deutschlands in den Nachkriegsjahren vor große Aufgaben gestellt, die Energieversorgung, als Basis für einen Wiederaufbau, den neuen Bedingungen anzupassen. Voraussetzung für diese erfolgreiche Entwicklung von zuverlässigen Geräten der Niederspannungs- und Hochspannung-Hochleistungs-Technik waren und sind leistungsstarke Prüffelder. Bereits 1952 nahm die AEG in Kassel ein neu errichtetes Hochleistungsprüffeld in Betrieb, da durch den Verlust des Hochleistungsinstitutes in Berlin-Schöneeweide keine Prüfmöglichkeit mehr zur Verfügung stand. 1912 hat die AEG in Berlin das erste Kurzschluss-Prüffeld Deutschlands in der Brunnenstraße in Betrieb genommen, das 1925 nach Berlin-Schöneeweide verlagert und 1942 auf eine Ausschaltleistung von 600 MVA erweitert wurde. Die weiter geplante und vorbereitete Erhöhung der Kurzschlussleistung auf 1200 MVA konnte nicht mehr</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausführungen zur Historie des Standortes und der generellen Bedeutung des IPH auch vor dem Hintergrund der Entwicklung künftiger elektronischer Bauteile sowie der Energiewende werden zur Kenntnis genommen. Einzelne Bestandteile davon wurden basierend auf einer wissenschaftlichen Arbeit aus dem Jahr 2015/2016 bereits in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>fertiggestellt werden und diente dann als Vorlage für das Prüffeld in Kassel und auch für das IPH in Berlin.</p> <p>Der 1950 in der DDR gegründete technisch wissenschaftliche Rat „Energieerzeugung“ forderte von der Politik die Errichtung eines leistungsstarken Hochleistungs-Prüffeldes als Voraussetzung für eine zuverlässige Entwicklung der Energieversorgung. Erste Versuche 1952/53 in Oberschöneweide im Bereich der „BEWAG-Halle“ ein Hochleistungsprüffeld zu errichten wurden wegen unklarer Eigentumsverhältnisse abgebrochen. Insbesondere durch das intensive Wirken der Professoren Schulze, Kühn, Obenaus, Frühauf und Stanek von der TU Dresden sowie des Professors Stamm (Hochschule Ilmenau) und des Professors Mau (EAW Berlin) im Rahmen der „Weimarer Tage“ der Elektrotechnik wurde erreicht, dass dem Ministerrat der DDR am 16.06.1955 eine Beschlussvorlage für die Errichtung des Instituts „Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik“ in Berlin, Blockdammweg offeriert werden konnte. Der damalige Ost-Berliner Oberbürgermeister Ebert lehnte dieses Vorhaben für diesen Ort ab und auch die Bodenuntersuchungen zeigten, dass der Ort ungeeignet ist. Auch die weiteren Standorte Dresden, Berlin-Weißensee, Berlin-Waltersdorf, Erkner und Neuenhagen fanden keine Zustimmung.</p> <p>Mit dem 27.10.1955 wurde dann im Gesetzblatt II der DDR, Nr. 57, Seite 376 die Anordnung der Errichtung des Instituts „Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik“ (IPH) mit Wirkung vom 01.10.1955 in Berlin verkündet und als Aufbauleiter Dipl.-Ing. Karl Schneider benannt. Wer und wann das heutige Gelände - ehemalige Rieselfelder - an der Landsberger-Allee in die Diskussion brachte, ist nicht mehr nachvollziehbar. Aber es gelang</p>	

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Herrn Schneider in sehr kurzer Zeit die Fläche von 153487 m² grundbuchgerecht mit einem Aufwand von 149,8 TDM zu erwerben und alle notwendigen Genehmigungen für die Errichtung des IPH an dieser Stelle zu erhalten. Mit dem 1. symbolischen Spatenstich am 19.09.1956 wurde der Aufbau eingeleitet. Das notwendige Grundprojekt mit 41 Objekten wurde vom VEB INEX mit einem Wertumfang von 74,2 Millionen DM zum 07.07.1956 erarbeitet Mit der Standortbestätigung des Magistrates von Groß-Berlin am 22.06.1956 wird gleichzeitig das IPH beauftragt, die Investition auf 35 Millionen zu begrenzen. Damit musste auf den konzipierten Bau der Höchstspannungshalle, mit der Errichtung von 600-kV-Schaltfelder, sowie auf den Bau einer Vorbereitungshalle, eines Gasentladungslabors, eines Schalterlabors und Bau eines Hauptgebäudes verzichtet werden. Trotz dieser Einschränkungen gelang es den Architekten unter der Leitung von Egon Mahnkopf eine zukunftsweisende Lösung zu erarbeiten, die sowohl in architektonischer als auch in prüftechnologischer Sicht als Musterbeispiel für die Entwicklung der Nachkriegszeit betrachtet werden kann, da man berücksichtigen muss, dass es bis zu diesem Zeitpunkt noch kein derartiges komplexes Prüffeld in Deutschland gab. Eine wesentliche Bedeutung für die erfolgreiche Planung und Entwicklung des Institutes war die Bestellung eines wissenschaftlichen Kuratoriums. Neben Vertretern der Administration wurden die oben genannten Professoren dafür berufen.</p> <p>2. Aufbau des IPH</p> <p>Besonders beachtenswert ist die sehr sinnvolle Aufteilung der vorgegebenen Fläche. Bedingt durch das Vorhandensein eines</p>	

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>offenen Grabens hat man ganz bewusst alle administrativen Bereiche in dem vorderen (westlichen), ruhigen und parkähnlich gestalteten Bereich angesiedelt und die prüftechnologischen Anlagen in den hinteren (östlichen) Bereich verlegt. Bemerkenswert ist auch, dass aus Umweltschutzgründen zu diesem Zeitpunkt bereits ein Lärmschutzwald hinter dem Beobachtungshaus angelegt wurde um den bei Hochleistungsprüfungen nicht immer zu vermeidenden Lärmpegel im Betriebsbereich einzudämmen. Auch arbeitsschutz- und sicherheitstechnische Probleme spielten bei der Flächenaufteilung eine entscheidende Rolle. Von den wissenschaftlichen Mitgliedern des Kuratoriums wurde frühzeitig auf die Entwicklung der Höchstspannungsübertragung (Spannungen > 220 kV) hingewiesen und gefordert, Prüfmöglichkeiten für diese Spannungsebenen vorzuhalten. Zur Vermeidung von Personen- und Sachgefährdungen bei dem Test solcher Höchstspannungsanlagen wurde die gesamte Fläche des IPH mit einem engmaschigen Erdungssystem ausgerüstet und im Bereich der Umzäunung zusätzlich eine Potentialsteuerung eingebaut. Damit wurde gewährleistet, dass im Falle eines Testversagens mit Hochspannung keine gefährliche Schritt- oder Berührungsspannung nach innen und außen auftritt.</p>	

Ifd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			 <p data-bbox="719 563 994 580">Bild 1: Modellansicht des IPH, Stand 1962</p> <p data-bbox="698 595 1424 1027">Der Aufbau der Prüfanlagen wurde durch die Begrenzung der Investitionen auf 35 Millionen DM in zwei Ausbaustufen geteilt und 1966 beendet. Nach Abschluss des Aufbaues ergab sich aber ein Gesamtaufwand von 60,9 Millionen DM, ohne die oben genannten nicht errichteten Objekte. Ursache waren Kapazitäts- und Materialprobleme aber auch für die Planwirtschaft typische Eingriffe durch politisch Entscheidungen. Ein Beispiel dafür ist die politische Einwirkung das Gebäude für Küche und Speisesaal nicht nach dem sehr modernen Entwurf von Egon Mahnkopf in individueller Bauweise zu errichten, sondern eine industrielle Bauform anzuwenden. Die Konsequenz war, dass die Baukosten um 70% und der Termin um ein Jahr überschritten wurden.</p> <p data-bbox="698 1075 958 1102">3. Entwicklung des IPH</p> <p data-bbox="698 1150 1397 1214">Die technisch-wissenschaftliche Entwicklung des IPH teilte sich in zwei Richtungen:</p> <ol data-bbox="698 1225 1397 1329" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="698 1225 1397 1329">1. Der Bereich „Institut“ mit seinen anfänglichen Abteilungen Hochspannungsgeräte, Transformatoren sowie Kabel und Leitungen wurde in die Gesamtentwicklung der Volkswirt- 	

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>schaft integriert. Es übernahm in Abhängigkeit der wechselhaften strukturellen Einordnung wichtige Aufgaben in der Koordinierung der Forschung und Entwicklung, förderte die Zusammenarbeit zwischen den Universitäten und Betrieben, war auch ein Bindeglied in der internationalen Zusammenarbeit. Mit der Wiedervereinigung sind diese Aufgaben entfallen, daher soll an dieser Stelle nicht weiter darauf eingegangen werden. Eine Übersicht der Tätigkeiten des Instituts in dieser Zeit ist aus der unregelmäßig erschienenen IPH-Zeitschrift „wissenschaftliche technische Mitteilungen“ zu entnehmen.</p> <p>2. Für das Prüffeld bestand zunächst die Aufgabe neben der technischen Betreuung der Errichtung der Prüfanlagen auch eine Kernmannschaft für den späteren Betrieb des Prüffeldes zu bilden. Hier verstand es besonders der Aufbauleiter Karl Schneider ein Team von jungen Mitarbeitern zu fördern und zu formen um ein unabhängiges, neutrales Prüffeld zu betreiben. Eine nicht zu unterschätzende Aufgabe in Bereich einer sozialistischen Planwirtschaft mit einem dominierenden Machtanspruch einer Partei.</p> <p>Zur Qualifizierung des Teams wurde jede sich bietende Möglichkeit genutzt, Kurzschlussversuche im Netz durchzuführen. Die ersten Kurzschlussversuche konnten bereits im September 1957 erfolgreich im S-Bahn-Betriebswerk Oberschöneeweide mit Gleichstromsicherungen bei einer Betriebsspannung von 750 V und einem Kurzschlussstrom von 17 kA durchgeführt werden. Erster nationaler Höhepunkt der Aktivitäten waren die sehr komplexen Kurzschlussversuche im Herbst 1958 an der 220-kV-Leitung Graustein - Berlin/Ost (Umspannwerk Neuenhagen). Für diese und folgende Aufgaben wurde ein mobiles Prüffeld</p>	

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>mit der notwendigen Mess- und Steuertechnik in mehreren Stufen entwickelt. Improvisierte Netzprüfstände entstanden im Umspannwerk Hennigsdorf bei Berlin und im BVG-Umspannwerk Mauerstraße (heute ewerk GmbH), wo dringend notwendige Entwicklungsprüfungen für die Industrie durchgeführt wurden.</p> <p>Mit der Fertigstellung der IPH eigenen 17 km langen 220-kV-Freileitung zwischen dem Umspannwerk Neuenhagen und dem IPH Berlin konnte 1960 ein erster provisorischer Netzprüfstand auf dem Gelände des IPH in Betrieb gehen. Dafür wurde ein 110/10-kV-Transformator mit einer Leistung von 31,5 MVA aufgestellt und die Leitung mit 110 kV betrieben. Über einen aus der ehemaligen Versuchsanstalt Peenemünde demontierten 10/04-kV-Transformator mit einer Kurzschlussspannung von 2,5% konnten so Hochstromprüfungen bis zu einem Kurzschlussstrom von 90 kA durchgeführt werden. Neben diesen Hochstromversuchen erfolgten die ersten Leistungsschaltungen mit ölarmen 10-kV-Leistungsschaltern sowie der Prüfung der 10-kV-Lasttrennschalter.</p> <p>Aus der internationalen Literatur war zu diesem Zeitpunkt bekannt, dass für die Prüfung von Höchstspannungs-Schaltgeräten eine direkte Prüfung aus Leistungsgründen nicht möglich ist und dafür ein synthetisches Prüfverfahren angewendet werden muss. An dem vorhandenen Netzprüfstand wurde daher in einem Zelt ein labormäßiger Aufbau der synthetischen Schaltung nach Well-Dopke, als Grundlage für eine im Prüffeld später zu errichtenden Schaltung, erprobt.</p>	

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Mit diesen Erfahrungen aus dem Laboraufbau und den Netz-messungen und den damit verbundenen Entwicklungen in der Steuer- und Messtechnik konnten dann schrittweise bis in das Jahr 1966 hinein alle Prüffeldteile erfolgreich in Betriebe gehen.</p> <p>Der volle Prüfbetrieb stellte dann aber auch große Forderungen an Personal und Technik, da nun mit den vorhandenen Prüfmöglichkeiten in der Industrie und Forschung die notwendigen technischen Entwicklungen beschleunigt werden konnten. Die enge Zusammenarbeit der Entwicklungsgruppen des Institutes mit dem Prüffeld brachten auch eine große Anerkennung des IPH im nationalen als auch im internationalen Rahmen mit sich. Die Erfolge forderten eine ständige Weiterentwicklung des Institutes und der Prüf- und Messtechnik, die aus den eigenen Kräften realisiert werden musste, da das dafür notwendige Spezialwissen nur im Prüffeld vorhanden war. Mit den immer breiter werden den Aufgaben des Institutes waren eine personelle Aufstockung und damit ein wachsender Raumbedarf verbunden. Obwohl im Grundprojekt entsprechende Labor- und Büroflächen vorgesehen waren, konnte aus den vorgegebenen wirtschaftlichen Eng-pässen keines dieser Objekte realisiert werden. Als Ausweg wurden unrentable und teilweise auch ungeeignete Baracken und schadstoffbelastete Leichtbauhäuser aufgebaut, die das ge-samtarchitektonische Bild negativ beeinflussten. Da diese Ge-bäude heute aber nicht mehr notwendig sind, sollten sie abge-rissen und entsorgt werden. Ein Vorhaben, das bereits im Rah-men der Privatisierung vorbereitet aber wegen möglicher Mieteinnahmen verhindert wurde.</p> <p>4.Privatisierung des IPH</p>	


lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Mit der Wiedervereinigung Deutschlands haben sich die Aufgaben des IPH, als staatlich geführtes Forschungs- und Prüfinstitut, schlagartig verändert. Der Wegfall der gesamten Starkstrom-Elektroindustrie auf dem Gebiet der ehemaligen DDR und die Übernahme der profilierten Wissenschaftler und Techniker durch die bundesdeutsche Industrie machten die Aufgaben des Institutes überflüssig. Das unabhängige Prüffeld konnte sich aber mit seiner in Deutschland einmaligen Gesamtkonzeption unter großen Schwierigkeiten und hohem persönlichen Engagement der Kernmannschaft auf dem Markt behaupten und alle notwendigen nationalen und internationalen Akkreditierungen erhalten. Dabei sei nicht unerwähnt, dass sehr unterschiedliche Entwicklungswege versucht wurden, wobei die Treuhandgesellschaft nicht immer eine positive Rolle spielte.</p>  <p>IPH-Gelände Stand 1996 ohne Zusatzbauten J. Vogler 2016</p>	

Bild 2: Ansicht des IPH-Geländes vor der Privatisierung, Zusatzbauten wurden im Bild entfernt

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Neben der Privatisierung, MBO (Management by out) waren alle Varianten im Gespräch. Die Versuche das Prüffeld als unabhängige und neutrale Institution in eine bundesdeutsche Forschungs-Gemeinschaft zu überführen, scheiterten an der Arroganz und der fehlenden Kompetenz der Treuhand sowie der notwendigen Weitsicht der damaligen Verantwortlichen.</p> <p>Durch engagierte Vertriebsarbeit auch mit massiver Unterstützung durch die Prüffingenieure konnte in relativ kurzer Zeit ein völlig neuer und stabiler Kundenstamm aufgebaut werden, der wesentlich durch die mittelständische Industrie geprägt ist. Die hervorragende Ausbildung der Prüffingenieure und der riesige Erfahrungsschatz waren die Grundlage für höchste Qualität der Prüfleistungen, was sich bei den Herstellern schnell herum sprach. Auch war die durch den ersten Institutsdirektor Karl Schneider verinnerlichte und an die nachfolgenden Prüffingenieurgenerationen weitergegebene Prüfphilosophie - den Kunden als Partner zu betrachten und auf der Grundlage der Physik hilfreich durch die Prüfung zu führen, ohne Erkenntnisse von anderen Prüfungen zu offenbaren - für die neuen Prüfkunden eine sehr dankbar angenommene Art der Prüfung. Das galt auch besonders für die ausländischen Kunden.</p> <p>Stetig wurde das IPH wirtschaftlich stabiler und somit auch interessanter für einen möglichen Käufer.</p> <p>Schließlich wurde das IPH 1996 durch die BEWAG Berlin privatisiert, die sowohl ein technisches und auch materielles Interesse an der Übernahme des IPH hatte. Im Einigungsvertrag war der Bestandschutz der im IPH-Grundbuch eingetragenen 220-kV-Freileitung gewährleistet. Da die BEWAG, für die Energieversor-</p>	


lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gung der nun wieder vereinigten Stadt, eine 400-kV-Kabel-Diagonale errichten wollte, bot sich die dem IPH gehörende Freileitungstrasse als ideale Lösung für einen Knotenpunkt Kabel-Freileitung in Verbindung mit einem Umspannwerk auf dem Gelände des IPH, an. Der technische Vorteil für die BEWAG lag in der Möglichkeit, mit dem Potenzial des IPH die notwendige Präqualifikation der vorgesehenen 400-kV-Kabelausrüstung sowie eine Kabelprüfeinrichtung für diese Technik zu entwickeln.</p> <p>Leider konnte die vom IPH angebotene technische und ökonomisch günstige Lösung für die Präqualifikation nicht genutzt werden, da die Treuhand keine Gewähr für die Existenz des Prüffeldes im Zeitraum der vorgesehenen Prüfung geben wollte. Eine eklatante Fehleinschätzung. Einen weiteren großen Fehler, in der Gier viele Immobilien zu vermarkten, wurde durch die Treuhand dadurch begangen, dass sie bei der Privatisierung durch die BEWAG nur die angeblich betriebsbedingten notwendigen Flächen übergab und das Gelände mit einem Metallzaun ohne Berücksichtigung des vorhandenen und sicherheitstechnisch notwendigen Erdungsnetzes, teilte. Ferner wurde der im Grundprojekt angelegte Lärmschutzwald ebenfalls nicht mit übertragen, er verfällt und steht nach wie vor, auch wie die anderen Flächen und Gebäude, seit 20 Jahren zum Verkauf. Wobei zu vermerken ist, dass dadurch wertvolle Substanz der denkmalgeschützten Bauten verfällt. Eine gewerbliche fremde Nutzung dieser Flächen kann erhebliche Konsequenzen für die neu zu errichtenden Gewerbebetriebe als auch für die Existenz des Prüffeldes haben. Auch ist zu berücksichtigen, dass vom Denkmalamt das Gesamtkonzept des IPH als hervorragendes Beispiel für die industrielle Entwicklung der 60ziger Jahre unter Denkmalschutz steht.</p>	

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Mit dem Verkauf der BEWAG an ein amerikanisches Unternehmen und dann weiter an Vattenfall, wurde 2005 das IPH durch Vattenfall an die CESI Italien verkauft, ein italienisches Consulting Unternehmen, das auch Prüffelder betreibt.</p> <p>Seit nunmehr 11 Jahren behauptet sich das IPH auch unter diesen Bedingungen als zuverlässiger Partner der Industrie. Beeindruckend sind die Geschäftszahlen des IPH. Insbesondere das in der Welt einzigartige Niederspannungsprüffeld trägt zu dieser positiven Entwicklung bei. Im Niederspannungsprüffeld befindet sich das weltweit leistungsfähige Gleichstromprüffeld, weshalb hier Kunden aus aller Welt bedient werden. Ein Fakt der weder regional noch vom Eigner entsprechend kommuniziert wird, aber ein Verdienst der Gründungsväter und das engagierte Handeln der Kernmannschaft ist, die in schwierigen Zeiten mit sehr viel Energie, Mut und geringen Mitteln den Prüfstand modernisiert hat.</p> <p>Der Umstand, dass viele gleichstrombetriebene Nah- und Fernverkehrsbahnen errichtet, erweitert und modernisiert werden, ist ein Garant für diesen großen Kundenstamm. Aber auch die Energiewende, die zahlreiche Gleichstromanwendungen bei der Erzeugung (Photovoltaik), Übertragung (Höchstspannungsgleichstromübertragung) und Nutzung (Elektromobilität) der Energie fordert, ist eine wesentliche Grundlage für den beachtlichen Erfolg. Allerdings basieren die Gleichstromprüfungen im Wesentlichen auf den Prüfeinrichtungen, die 1960 projektiert und errichtet wurden. Ein weiterführendes Konzept der Entwicklung der Prüffelder hinsichtlich der künftigen Anforderungen durch die Energiewende liegt seitens des Eigentümers bisher nicht vor.</p>	

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Mit der von der Politik intensivierten Energiewende, stellen sich für die Netzbetreiber, der Industrie und auch für das Prüffeld neue, oftmals sehr komplizierte Aufgaben. Die Förderung der regenerativen Energieerzeugung und die Stilllegung der Kernkraftwerke und auch schrittweise der konventionellen Kraftwerke haben erhebliche technische Änderungen hinsichtlich der Zuverlässigkeit der Energieversorgung zur Folge, da die bisherige Schutzphilosophie, eine hohe Differenz zwischen Bemessungsstrom und dem Kurzschlussstrom, von den Photovoltaikanlagen und den über Wechselrichter speisenden Windenergieanlagen, nicht geliefert werden kann. Es sind Neuentwicklungen in der Gerätetechnik notwendig, die automatisch auch eine entsprechende Prüfmöglichkeit fordern. Dies gilt besonders für die Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung (HV-DC-oder auch HGÜ-Technik). Das IPH kann zwar auf diesem Gebiet noch mithalten und ist, was das Kommutierungsschaltvermögen von HV-DC-Schaltern anbelangt, wegbereitend. Doch hier wachsen die Prüfanforderungen und die in naher Zukunft bevorstehende Vernetzung von HGÜ-Leitungen wird diesen Trend beschleunigen. Es laufen die ersten Entwicklungen von Leistungsschaltern sowie von kaskadierten Spannungsquellen-Umrichtern auf IGBT-Basis (Multilevel-VSC) weltweit. Es fehlt aber zurzeit ein unabhängiges Prüffeld, das Typ-Prüfungen dieser neuen Geräte durchführen kann. Überlegenswert ist auch die Bildung eines unabhängigen Forschungslabors im Rahmen der Forschungsgemeinschaft für die Beanspruchung der elektrischen Systeme und der Schaltvorgänge im HV-DC-Bereich.</p>	

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Anregung zum Wachstum und zur Rückübertragung der Grundstücke an das IPH	<p>Auch in der Nieder- und Mittelspannungsebene sind neue Entwicklungen zu beobachten. Hierbei gilt es besonders auf die Zuverlässigkeit, die Effizienz, die Nachhaltigkeit sowie die Umweltverträglichkeit sowie eines über alle Bereiche gleichwertigen Personen- und Sachschutz zu achten. Wichtig bei der laufenden Entwicklung der Smart-Grid-Technik und der LV-DC-Technik (Niederspannungs-Gleichstrom-Technik) ist eine von unabhängigen Institutionen überprüfbare Zuverlässigkeit und Sicherheit zu erreichen. Gleiches gilt für die Elektromobilität. Da für beide Bereiche sehr gute Marktentwicklungen vorausgesagt werden und sich viele Institutionen und Betriebe an der Entwicklung beteiligen, besteht im Zeitalter der Gewinnmaximierung, der tragenden Säule der Wirtschaft und des politischen Zusammenlebens, in Gefahr geraten.</p> <p>Da die Zuverlässigkeit der Energieversorgung stark von der Qualität der verwendeten Technik abhängig ist, sollen die Typprüfungen dieser Geräte grundsätzlich von unabhängigen Prüfinstitutionen durchgeführt werden. Negativbeispiele, wo die Industrie selbst prüft, sind in letzter Zeit vermehrt bekannt geworden.</p> <p>5. Zukunft des IPH</p> <p>Strategie für das IPH sollte eigentlich sein:</p> <p>Auf der Grundlage der Erfahrungen, den personellen und fachlichen Möglichkeiten des IPH sowie durch die Verstärkung der ohnehin hervorragend funktionierenden engen Kooperation mit dem VDE wieder extensiv zu wachsen und neue Prüfstände für die oben genannten Fachgebiete zu entwickeln und zu errichten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der weitere Betrieb oder auch ein Ausbau des IPH basierend auf den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist grundsätzlich möglich. Dabei wird auch der Hinweis gegeben, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen grundsätzlich bodenrechtliche und städtebauliche Belange berücksichtigen. Unter Einbeziehung der Denkmalbehörden bei der Sicherung der überbaubaren Grundstücksflächen und dem Nutzungsmaß sind</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweis auf benötigte überbaubare Grundstücksflächen	<p>und so Berlin als traditionellen Standort der Hochleistungstechnik zu erhalten, auszubauen und weiter zu festigen.</p> <p>Notwendig dafür wäre eine Rückübertragung des ehemaligen IPH-eigenen Geländes, um entsprechende Erweiterungen durchzuführen, die dem Denkmalschutz der IPH-Bauten Rechnung tragen.</p> <p>Im Bild 3 sind auf der Grundlage des Urprojektes die damals vorgesehenen Gebäude eingetragen. Dabei stellt das unter 2 bezeichnete Gebäude das nicht errichtete Hauptgebäude dar. Aus heutiger Sicht wäre es dringend notwendig für die eigene Geschäftsführung und Verwaltung sowie dem wichtigen Kooperationspartner VDE repräsentative Räumlichkeiten bzw. ganze Gebäude zur Verfügung zu stellen. Außerdem ist ein zeitgemäßes und ansprechendes Kundenzentrum mit Büros, Umkleide- und Sanitäräumen, einer Kantine sowie Tagungsräumen längst überfällig. Letztere wären auch für die internationale Werbung wichtig, denn viele Prüffingenieure sind in Normungsgremien tätig und könnten so als Gastgeber für Tagungen im IPH aktiv werden, was sie jetzt aus Scham vermeiden. Solche Tagungen und andere Seminare lassen sich gut mit praktischen Vorführun-</p>	<p>somit auch bauliche Erweiterungen möglich, welche die historischen Strukturen angemessen wahren und berücksichtigen. So können auf den ausgewiesenen und bislang nicht bebauten Flächen des Geltungsbereichs trotz einer abweichenden Eigentümerschaft im Rahmen von Kauf- oder Mietvereinbarungen auch Betriebserweiterungen durch das IPH errichtet werden. Sowohl diese als auch betriebsfremde Nutzungen müssen jedoch die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse erfüllen, welche mit den getroffenen Festsetzungen abgesichert werden sollen.</p> <p>Was der Bebauungsplan mangels Rechtgrundlage dagegen nicht kann, sind Fragen der Grundstückseigentümerschaft zu regeln bzw. Rückübertragungen zu veranlassen. Dies Fragen sind auf privatrechtlicher Ebene zu lösen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bis auf geringfügige Abweichungen (es kann nicht wie mit der Fläche 3 dargestellt so nah an den Graben herangebaut werden) bieten die überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich die gewünschten Entwicklungsoptionen des IPH an. Im Rahmen von Miet- oder Pachtverträgen können diese Flächen trotz anderer Eigentümerschaft auch durch das IPH genutzt werden.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Begangene Fehler in der Vergangenheit</p>	<p>gen verbinden, was erfahrungsgemäß bleibende Eindrücke hinterlässt. Eine Möglichkeit, die auch von vielen deutschen Universitäten und Hochschulen sowie Betrieben genutzt wird.</p>  <p>Bild 3: Ansicht des IPH-Geländes 2016 mit eingezeichneten notwendigen neuen Objekten</p> <p>Leider ist festzustellen, dass z.Zt. die ständige Erhöhung des Gewinns und damit der Betrieb auf Verschleiß von Anlagen und Prüfpersonal im Fokus des Eigentümers stehen, was ihm somit eine sehr kurzsichtige Handlungsweise bescheinigt. Investiert wurde bisher lediglich in der Errichtung von gesichtslosen Logistikhallen. Unverständlich und sehr kundenunfreundlich ist der vorgesehene Abriss eines denkmalgeschützten Gebäudeteils des Niederspannungsprüffeldes, das u.a. die Kundenräume beherbergt, um an dieser Stelle eine weitere Logistikhalle zu er-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die in der Vergangenheit getroffenen Entscheidungen der jeweiligen Eigentümer bzw. Verfügungsberechtigten zum Abriss, zur Neuerrichtung oder Sanierung von Gebäuden bzw. zur Teilung der Grundstücke obliegen nicht dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanverfahrens. Dagegen bieten die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung für alle vom Stellungnehmenden aufgeführten</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>richten. Dieser Standort ist dafür technologisch völlig ungeeignet. Lediglich die Boni des Top-Managements profitieren von dieser Fehlentscheidung! Desaströs ist auch der Versuch, wider besseres Wissen ein mit Asbest behaftetes Gebäude laienhaft zu „sanieren“, was glücklicherweise zum Eingreifen der Arbeitssicherheitsbehörden führte. Leider wird an diesem Projekt festgehalten, obwohl die Kosten ins Unermessliche steigen und was darüber hinaus eine provisorische Speiserversorgung der Gäste und Mitarbeiter auf lange Zeit mit sich bringt. Durch diesen „Musterbau“ wird das Ansehen des IPH nachhaltig geschädigt, da Fotos dieser Baustelle international im Umlauf sind.</p> <p>Ein weiteres, durch die Treuhandentscheidung zum IPH Gelände hervorgerufen Problem ist der Eingangsbereich zum Institut. Er ist für ein international anerkanntes Prüffeld unangemessen und führt zunächst über betriebsfremdes Gelände zu einem notdürftig aufgestellten Container der die Gäste „empfängt“, um sie dann entlang einem verfallenden Gelände zu den modernen Prüfständen zu führen. Damit wird auch das ursprünglich gut durchdachte Prinzip der Trennung der Wege des innerbetrieblichen Prüflingstransports von den Wegen der öffentlichen Besucher und Gäste aufgehoben, was ein nicht zu unterschätzendes Sicherheits- und Vertrauensproblem darstellt. Im Bild 5 ist der originale, jetzt dem Verfall preisgegebene Eingangsbereich, dargestellt.</p>	<p>Punkte die Möglichkeit - auch unabhängig von der gegenwärtigen Eigentümerschaft - eine Lösung herbeizuführen.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweise zu benötigten Bebauungen	 <p data-bbox="728 702 974 726">Bild 5: Eingangsbereich des IPH 1964</p> <p data-bbox="696 742 1422 917">Das Gebäude 1 (Bild 3) stellt den Standort der nicht errichteten Höchstspannungshalle (Bild 4). Dieser Standort wäre für die Errichtung eines HV-DC-Prüfstandes optimal, da er in direkter Nähe des vorhandenen leistungsstarken DC-Prüfstandes liegt, der aber nur bis zu einer Prüfspannung von 3,2 kV ausgebaut ist.</p>	<p data-bbox="1438 742 1870 766">Die Hinweise finden Berücksichtigung.</p> <p data-bbox="1438 774 2094 1327">Eine Umsetzung der durch den Stellungnehmenden vorgeschlagenen Gebäude ist mit den getroffenen Festsetzungen auch im Rahmen von Miet-, Pacht- oder Grundstückskaufverhandlungen weitgehend möglich. Grundsätzlich sind auch im Bereich der dargestellten Flächen 3 und 4 entsprechende Baukörper möglich. Einschränkungen für die dargestellte Fläche 3 ergeben sich jedoch durch die Nähe zum Graben und damit verbundenen naturschutzfachlichen Anforderungen. Zusätzlich bietet sich für die rotschraffierte Fläche mit der im Bebauungsplan gesicherten Festsetzung eines Industriegebietes und einer flächenhaften Baufensterausweisung eine planungsrechtlich optimal für das IPH zugeschnittene Erweiterungsoption an. Hierzu sind unabhängig vom Bebauungsplanverfahren lediglich Miet-, Pacht-</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			 <p data-bbox="728 708 1223 727">Bild 4: Modell der nicht errichteten Hochspannungshalle (Entwurf Mahnkopf)</p> <p data-bbox="698 778 1424 954">Die Gebäude 3 und 4 (Anm.d.R.: siehe Bild 3 weiter oben) sind dringend notwendige Ergänzungen für die Systemprüfungen der Smart-Grid-Technik sowie komplexer Prüfungen von Netzstationen mit Mehrfacheinspeisung, regenerativer Energien mit Energiespeicher und Elektromobilität.</p> <p data-bbox="698 1002 1424 1358">Die rot schraffierte Fläche (Anm.d.R.: siehe Bild 3 weiter oben) konnte 1956 wegen unklarer Besitzverhältnisse nicht durch das IPH erworben werden, ist aber für die Erweiterung der ständig wachsenden Aufgaben im Bereich der Entwicklung und Prüfung der Hochspannungskabel dringend notwendig. Details über Aufgaben, Aufbau und Ausrüstungen der notwendigen Prüffelderweiterungen sollen an dieser Stelle noch nicht weiter konkretisiert werden, da eine Grundsatzentscheidung nicht vorliegt. Auch sind die notwendigen Normen teilweise noch im Entwicklungsstadium.</p>	<p data-bbox="1433 231 2094 300">oder Grundstückskaufverhandlungen durch die Eigentümer zu führen.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Persönlicher Standpunkt des Stellungnehmenden</p>	<p>6. Schlussbemerkung</p> <p>Der vorliegende Beitrag ist kein offizielles Dokument des IPH, sondern der Standpunkt eines der ältesten, noch aktiven, aber freien Mitarbeiters des Prüffeldes, der alle Phasen der Entwicklung und Veränderung miterlebt und mitgestaltet hat und mit Sorge erkennen muss - darauf auch immer wieder auf Messen und Tagungen von Stammkunden angesprochen wird - dass das Potential und die Chancen des Prüffeldes im Rahmen der Entwicklungen der erneuerbaren Energie durch Inaktivität verloren gehen kann.</p> <p>Der politisch gewollte Umbau der Energieversorgung stellt ähnliche komplexe Aufgaben an Technik und Entwicklung, wie er im Zeitraum des Wiederaufbaues der beiden deutschen Energieversorgungsnetze nach dem Krieg war. Es ist wirtschaftlich und auch technisch unverständlich, wenn das Prüffeld, das mit viel Mühe und wissenschaftlicher Weisheit von führenden Fachleuten zukunftsorientiert errichtet wurde, durch kurzfristige und unqualifizierte Entscheidung der Treuhand keine sichere Zukunft hat und das dringend benötigte Prüfpotential eventuell an einem anderen Ort mit einem wesentlichen höheren Kostenaufwand und Zeitverlust errichtet werden muss. Eindeutig und notwendig ist der Bedarf der Prüfkapazität für HV-DC-Technik, wenn die deutsche Industrie und Energieversorgung auf den internationalen Stand verbleiben und wie über 100 Jahren den Stand der Technik mitbestimmen will.</p> <p>Die Darstellung gilt unabhängig von der wirtschaftlichen Zuordnung des IPH. Es war keine optimale Entscheidung das Prüffeld privatwirtschaftlicher Marktbedingungen zu unterwerfen. Den Schaden trägt überwiegend die mittelständige Industrie, da durch die gewinnoptimierte Preisgestaltung Entwicklungs- und</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen unabhängig von der gegenwärtigen Eigentümerschaft, die Weiterentwicklung des IPH auf den firmeneigenen oder auch auf den benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten. Hierzu können grundsätzlich Miet-, Pacht- oder Kaufvereinbarungen mit den benachbarten Grundstückseigentümern getroffen werden. Aber auch bei einer anderweitigen Gewerbeentwicklung werden dem dortigen Nutzer oder Eigentümer mit den schallschützenden Festsetzungen entsprechende Auflagen erteilt, sodass der weitere Betrieb des IPH im Rahmen der zulässigen Emissionstätigkeiten gesichert ist.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Prüfkosten dieser Unternehmen eine wirtschaftliche Entwicklung erschweren. Es muss für ein modernes Industrieland, mit einem Anspruch im Rahmen der Energiewende eine führende Rolle zu spielen, im Prinzip eine Selbstverständlichkeit sein, Rahmenbedingungen für Entwicklung und Prüfung zu schaffen, die nicht der gewinnoptimierten Marktwirtschaft unterliegen. Ein komplexes Prüffeld, das zukunftsorientiert auch für die mittelständige Industrie arbeiten will und muss, kann nur gemeinnützig zum Selbstkostenpreis wirtschaften. Es bleibt so auch immer mit seiner elitären Ausrüstung ein Partner für viele ausländische Kunden und fördert so den internationalen Ruf der deutschen Industrie.</p>	
3.1	08.11.2023	Hinweis auf früheres städtebauliches Konzept	<p>Hiermit lege ich gegen den am 09. Oktober 2023 ausgelegten B-Plan mit dem Aktenzeichen XXI-23-Widerspruch ein.</p> <p>Begründung:</p> <p>Auf der Grundlage des „Bebauungsplankonzeptes IPH“ (GfP-Studie vom 26.02.2018) hatte die Leistner Basis GbR am 19.12.2019 das Flurstück 241, Pyramidenring 5, mit den darauf befindlichen denkmalgeschützten Gebäuden erworben, die für den Firmensitz der Polymerics GmbH saniert und erweitert werden sollen. Dieses Konzept hat die Belange des Denkmalschutzes, der Gewerbestruktur und des Klimaschutzes sehr gut berücksichtigt. Insbesondere lag die maximale Bebauungshöhe auf dem Nachbargrundstück 151 (Baufenster GE 5) bei 4 Vollgeschossen, d.h. ca. 12 bis 15 m. Der Bauantrag für das Bauvorhaben auf dem Flurstück 241 wurde am 30.06.2023 gestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Bebauungskonzept aus dem Jahr 2018 (erstellt am 07.12.2017) wies eine viergeschossige Bebauung im gegenwärtigen GE 5 südlich des betreffenden Grundstücks aus. Da dieses Konzept jedoch noch keinerlei rechtliche Bindung hatte, diente es als Grundlage für das in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren. Eine aktive Beteiligung der betroffenen Nachbarn war gemäß den Regelungen des BauGB hierbei explizit ermöglicht und erwünscht.</p> <p>Basierend auf diesem Konzept wurden im Beteiligungsschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Oktober 2018 eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 80 m ü. NHN (entspricht Gebäudehöhen bis 30 m) vorgesehen. Nach der Auswertung des frühzeitigen Beteiligungsschrittes und weiteren Abstimmungen mit der Denkmalpflege erfolgte</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Beabsichtigter Neubau und geplante Energieversorgung	Das betriebswirtschaftliche Konzept der Polymerics GmbH geht in dem geplanten Gebäude von einem künftigen Strombedarf für die Lüftungsanlage, Büro- und Laborgebäude, den Betrieb von Produktionsanlagen und den Betrieb von zwei Wärmepumpen von ca. 100.000 kWh pro Jahr aus. Das Dach des geplanten Neubaus hat 286 m ² Fläche und eine besonders günstige Ausrichtung für den Aufbau einer PV-Anlage. Ferner könnte die Anlage um weitere 64 m ² auf das Dach des bestehenden Trafohaues erweitert werden. Auf der Fläche von 350 m ² könnten so 150 PV-Module installiert werden, die ca. 65.000 kWh pro Jahr liefern und den Strombedarf zu 65% decken. Das entspricht einer CO2-Einsparung von ca. 42 Tonnen pro Jahr.	<p>die Konkretisierung der Bebauungsplanunterlagen sowie im Anschluss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden im August 2019. Die betreffende Fläche des GE5 wurde nun mit einer flächenhaften überbaubaren Grundstücksfläche von 75 m ü NHN versehen, was noch Gebäudehöhen von bis zu 25 m entspräche. Nach diesem Beteiligungsschritt wurde auf Bitten des Eigentümers der Flächen des GE1, GE4 und GE5 eine weitere Konkretisierung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Dabei wurde vereinbart, unter Einhaltung der Abstandsflächen etwas höher bauen zu können. Aus diesem Grund wurde u.a. im GE5 die überbaubare Grundstücksfläche auf zwei Bereiche eingegrenzt und mit einer neuen OK von maximal 80m ü. NHN versehen. Dieser Stand bildete dann die Grundlage für die Beteiligung der Behörden im Dezember 2022 und der Veröffentlichung im Oktober 2023.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Spezialisierung der Firma der Stellungnehmenden	<p>Strompreises von 0,40 EUR/kWh pro Jahr 40.000,00 EUR betragen, während sie sich mit einer voll genutzten PV-Anlage auf 14.000 EUR pro Jahr reduzieren lassen.</p> <p>Dazu gehört die Polymerics GmbH entsprechend der IHK-Studie „Innovativ und International 2017“ zu den innovativsten und exportintensivsten Berliner Unternehmen. Polymerics beliefert seit Jahren solche Firmen wie Euro Composites (Luxemburg), Kerafol Keramische Folien (Bayern), PI Ceramic (Thüringen), Karl Storz (Baden-Württemberg), Endress + Hauser (Brandenburg), Heine Resistors (Sachsen) und M. Schwendenmann Bauunternehmung (Bayern) mit Schwendemann Bauunternehmung (Bayern) mit Spezialklebstoffen, Klebebändern und Brandschutzschaum. Außerdem entwickelt Polymerics neue Materialien für die Medizintechnik, den baulichen Brandschutz, Hochfrequenz-Leiterplatten und fluoreszierende Lichtwellenleiter für die optische Überwachung von Hochspannungskabeltrassen. Vielen Berliner und Brandenburger Unternehmen hilft Polymerics dabei, Schadensanalysen durchzuführen und die Qualität ihrer Produkte zu sichern und zu verbessern. Hierzu zählen u.a. Biotronik, Swissbit, Flexim, IPH und Bombardier Transportation.</p>	<p>durch die reduzierten Oberkanten geringere Geschossfläche wird durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch eine angehobene Oberkante von 66m ü. NHN auf 71m ü. NHN im GE 1 anteilig ausgeglichen.</p> <p>Diese Variante stellt einen tragfähigen Kompromiss zwischen dem städtebaulichen Leitbild des Bebauungsplanes, den Belangen des Denkmalschutzes als auch den wirtschaftlichen Interessen der privaten Grundstückseigentümer dar.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweis auf Schallbelastung aus dem IPH	Ein weiterer Grund zur Begrenzung der Gebäudehöhe auf 15 m ist die Schallbelastung durch die Versuchstätigkeit des IPH. Die in 15 m Höhe gemessene Schallbelastung beträgt bei den Hochspannungsversuchen bis zu 115 dB und überschreitet damit den für die Gewerbegebiete zulässigen Schallpegel von 50dB. Außerdem kann sich die Schallbelastung der Polymerics GmbH durch die Schallreflexion an den geplanten Bürohochhäusern noch erheblich verstärken. Es ist zu erwarten, dass die schallintensiven Prüfungen an den Hochspannungskabeln und -anlagen in den kommenden Jahren im Zusammenhang mit dem notwendigen Bau der Erdkabel-Trassen von Nord nach Süd und dem Ausbau neuer Stromnetze für die Elektromobilität beträchtlich zunehmen werden. Die dann intensivere Schallbelastung wird unweigerlich zu Beschwerden der Mitarbeiter in den geplanten Bürohochhäusern führen und könnte sogar die Schließung der Prüffelder zur Folge haben. Für die Ziele der Bundesregierung zur Reduktion von CO2-Emission bis 2045 hätte das katastrophale Folgen, denn auf dem Gebiet der Hochspannungsprüfungen besitzt das IPH über 65 Jahre Erfahrung und ein Alleinstellungsmerkmal in Deutschland. Ohne die Prüfungen des IPH können die Stromübertragungstrassen nicht in Betrieb genommen werden.	<p>besonderen Gebäude- und Grundstückssituation führt, herauszuziehen und diesen als Beleg für das Verfehlen der Klimaziele des gesamten Planes anzuführen, ist nicht sachgerecht.</p> <p>Dennoch wird der Stellungnehmenden bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche südlich ihres Grundstücks gefolgt und die maximale Höhe baulicher Anlagen, wie oben ausgeführt, reduziert.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Auswirkungen der Schallbelastungen wurden untersucht und mit entsprechenden Maßnahmen werden gesunde Arbeitsbedingungen in den Gewerbe- und Industriegebieten gesichert. Der Betrieb des IPH kann damit im Rahmen der zugelassenen Emissionswerte fortgeführt werden.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p data-bbox="495 268 651 336">Bedarf an Büroflächen</p> <p data-bbox="495 943 667 1118">Kritik an der geplanten Gebäudehöhe auf dem Flurstück 151</p>	<p data-bbox="701 268 1424 485">Der Bedarf an Büroflächen im Bezirk Marzahn ist seit Jahrzehnten gering und weiter rückläufig. So kann beispielsweise das Bürohaus „Pyramide“ seit 25 Jahren nicht einmal ansatzweise vollständig vermietet werden. Aufgrund des Trends zum Home-Office wird sich diese Situation auch nicht wesentlich verändern.</p> <p data-bbox="701 943 1417 1160">Aus den genannten Gründen ergibt sich, dass die festgesetzte Höhe der Gebäude auf dem Grundstück 151 von 30 m eine vermeidbare Beeinträchtigung darstellt und daher auf maximal 15 m beschränkt werden sollte, so wie das in der städtischen Entwicklungsstudie „Bebauungsplankonzept IPH“ vom 26.02.2018 bereits vorgesehen war.</p>	<p data-bbox="1440 268 1621 296">Kenntnisnahme.</p> <p data-bbox="1440 308 2085 895">Die individuelle Vermietungssituation der Pyramide, die ausschließlich Büroflächen beherbergt, kann nicht zur Bestimmung der generellen Nachfrage nach multifunktionalen Gewerbeflächen herangezogen werden. Mit den geplanten Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs werden gewerbliche und industrielle Bauflächen ausgewiesen, die sowohl Büros als auch produzierendes Gewerbe beherbergen können und die über eigene Vorzüge verfügen, die nicht mit denen der Pyramide vergleichbar sind. So werden Einheiten in unterschiedlichen Gebäudegrößen und mit Zugängen zum parkartigen Freiraum angeboten und es kann auf die jeweiligen Anforderungen der künftigen Mieter flexibler reagiert werden. Darüber hinaus ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass basierend auf den geplanten Festsetzungen auch das IPH weiter wachsen und sich fortentwickeln kann.</p> <p data-bbox="1440 943 1850 971">Der Anregung wird in Teilen gefolgt.</p> <p data-bbox="1440 983 2069 1342">Die Gebäudehöhen innerhalb des Gewerbegebietes GE5 werden für die überbaubaren Grundstücksflächen reduziert. Künftig wird für die östliche Baugrenze eine maximale Oberkante von 66 m ü. NHN (ca. 16 m Gebäudehöhe) und für die westliche Baugrenze eine maximale Oberkante von 71 m über NHN (ca. 21 m Gebäudehöhe) festgesetzt. Nachbarrechtliche Belange werden damit weiterhin nicht berührt. Mögliche Beeinträchtigungen für die Nutzung einer Photovoltaikanlage werden aber signifikant reduziert.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
3.2	11.12.2023	<p>Der Stellungnahme beiliegende Anlagen</p> <p>Widerspruch aufgrund der fehlenden Anwendung des Hochhausleitbildes</p> <p>Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes</p>	<p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.Lageplan zum Bauantrag der Leistner Basis GbR 2. E-Mail FB Stadtplanung vom 28.07.2023 3. Bebauungsplankonzept IPH Seite 7 vom 26.02.2018 4. Bebauungsplanvariante 3 aus dem Bebauungsplankonzept IPH 5. B-Plan XXI-23 vom 18.11.2021 für die Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 BauGB 6. Foto des Modells zum B-Plan XXI-23 Stand 11.05.2022 7. Verschattungsstudie Heizhaus/Neubau <p>Hiermit lege ich gegen den bis 13. Dezember 2023 ausgelegten B-Plan mit dem Aktenzeichen XXI-23 einen zweiten Widerspruch ein.</p> <p>Begründung</p> <p>Bei der Bebauung des Baufensters GE5 (Flurstück 151) wurden die Planungsgrundsätze des 2020 verabschiedeten „Hochhausleitbilds für Berlin“ nicht berücksichtigt. Unsere Analyse des Hochhausleitbildes ergab folgende Feststellungen.</p> <p>1.Definitionen</p> <p><i>„Die Bauordnung für Berlin definiert ein Hochhaus als ein Gebäude, in dem die Höhe der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, im Mittel mehr als 22 m über Geländeoberfläche beträgt (§ 2 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. § 2 Abs. 3 Satz 2 BauO Bln).“</i> (S. 17).</p> <p>Als Regelfall für Berlin definiert das Leitbild Hochhäuser größer 35 m Höhe bei einer Umgebungsbebauung von 21 m.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Die Gebäudehöhen innerhalb des Gewerbegebietes GE5 werden für die überbaubaren Grundstücksflächen reduziert. Künftig werden die maximalen Oberkanten von 66m ü. NHN (ca. 16 m Gebäudehöhe) sowie 71m ü. NHN (ca. 21m Gebäudehöhe) festgesetzt. Die Anwendung des Hochhausleitbildes ist aufgrund der Vorprägung des städtebaulichen Umfelds mit der Pyramide und den westlich davon bereits bestehenden Hochhäusern nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Weitgehende Wiedergabe des Anwendungsbereichs des Hochhausleitbildes.</p> <p>Aufgrund der räumlichen Nähe von mehreren Hochhäusern zwischen 25m, 45m und 85 m Höhe in einem engen Umkreis von 200m bis 250m Entfernung zu den geplanten Hochpunkten innerhalb des Geltungsbereichs wird von einer Vorprägung der Umgebung mit deutlich über</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p data-bbox="495 858 689 1070">Hinweis auf Höhenmaßstab des an das GE5 grenzenden Grundstücks</p> <p data-bbox="495 1305 689 1362">Denkmalschutz als Prüfkriterium</p>	<p data-bbox="701 233 1420 411"><i>„Wenn der Umgebungsmaßstab durch eine Bebauung deutlich unter 20 m geprägt ist, kann ein Hochhausprojekt mit einer geringeren Höhe als 35 m das Ortsbild und die Stadtstruktur erheblich beeinflussen. In diesem Fall ist das Hochhausleitbild anzuwenden.“</i>(S. 18)</p> <p data-bbox="701 419 1420 560">Das Hochhausleitbild ist auch bei 30 m hohen Gebäuden anzuwenden, wenn die Höhe des neuen Vorhabens den bis dato prägenden Höhenmaßstab erheblich, das heißt um mehr als 50% überschreitet. (Sonderfall der Anwendung auf Seite 18).</p> <div data-bbox="701 603 1420 815" style="text-align: center;"> </div> <p data-bbox="701 858 1420 999">Der prägende Höhenmaßstab auf unserem Flurstück 241, das im Süden und im Westen an das Flurstück 151 (GE 5) grenzt, beträgt 7 m. Damit sollte die Bebauung des Flurstücks 151 entsprechend den Planungsgrundsätzen des Leitbilds erfolgen.</p> <p data-bbox="701 1305 1420 1362">2. Übergeordnete Prüfkriterien</p>	<p data-bbox="1431 233 2094 488">20 m Höhe ausgegangen, sodass von Seiten des Bezirksamtes nicht die Erforderlichkeit zur Anwendung des Hochhausleitbildes gesehen wird. Zudem erfolgten im Rahmen der Beteiligung der Behörden keine Hinweise bzw. Aufforderungen zur Anwendung des Hochhausleitbildes von anderen Stellen der Senatsverwaltung oder des Landesdenkmalamtes (LDA).</p> <p data-bbox="1431 858 2094 1257">Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Die bestehenden Gebäudehöhen des Flurstücks 241 reichen von ca. 7 m für einen Bestandsgebäudeteil über 8m für den geplanten Neubau bis hin zu 12 m im nördlichen Grundstücksteil. Zudem reicht der Schornstein bis zu ca. 35 m Höhe. Der Stellungnahme wird jedoch in Teilen gefolgt und die zulässigen Oberkanten im GE 5 werden wie oben ausgeführt in Teilen reduziert, sodass unmittelbar südlich an das Grundstück mit der Flurstücksnummer 241 die geplante Bebauung eine Höhe von ca. 16 m und weiter westlich davon ca. 21 m aufweisen wird.</p> <p data-bbox="1431 1305 2094 1362">Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		bei Hochhäusern	<p>Im Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes gelten übergeordnete Prüfkriterien zur Standortwahl (S. 37). Die Wahl des Standorts und des Hochhausvorhabens müssen besonders begründet werden. Insbesondere deshalb, weil das von uns zurzeit aufwendig sanierte Heizhaus zu dem unter Denkmalschutz stehenden Industrieensemble IPH gehört.</p> <p>Eines der wichtigsten Standortkriterien mit räumlichem Bezug ist der Denkmalschutz. Hierzu zählen Denkmale und Denkmalbereiche (Ensembles und Gesamtanlagen). Die Prüf- und Ausschlusskriterien besagen in diesem Fall keine Hochhausbebauung, wenn Eigenart und Erscheinungsbild von Denkmalen sowie die visuelle Integrität wesentlich beeinträchtigt werden (S. 37, Umgebungsschutz).</p> <div data-bbox="705 794 1422 1141">  <p data-bbox="1272 799 1422 890">Modell des B-Plans Heizhaus rot eingekreist</p> </div> <p>Die geplanten Hochhäuser im Baufenster GE5 sprengen den Umgebungsmaßstab und beeinträchtigen erheblich das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Heizhauses.</p>	Die Bebauung bzw. das Nutzungsmaß im GE 5 werden in Teilen angepasst und reduziert, sodass das östliche Gebäude in der Höhe auf ca. 16 m und das westlich gelegene auf 21 m reduziert wird. Damit wird auch der Empfehlung der Denkmalpflege zur Reduzierung des südlich des Baudenkmals gelegenen Bebauung im GE 5 gefolgt.

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Begrenzung der Hochhäuser auf 15m Höhe	<p>Deshalb ist unsere Forderung nach Begrenzung der Höhe der beiden Hochhäuser auf 15 m über Geländeoberkante im Anwendungsbereich des Hochhausleitbildes berechtigt. Das Hochhausleitbild schreibt hierzu folgendes vor: <i>„Einer Genehmigung bedarf ferner die Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals. Wegen der zumeist erheblichen Auswirkungen von Hochhäusern auf die Eigenart und das Erscheinungsbild eines Denkmals, kann gerade auch der Schutz der unmittelbaren Umgebung des Denkmals von wesentlicher Bedeutung bei der Beurteilung eines potentiellen Hochhausstandortes sein. Soweit die unmittelbare Umgebung für das Erscheinungsbild eines Denkmals von prägender Bedeutung ist, darf diese durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden (§10 DSchG Bln).“</i></p> <p>Zur Beurteilung, ob eine denkmalschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung zu erwarten ist, werden die untere Denkmalschutzbehörde des Bezirks, das Landesdenkmalamt und in besonderen Fällen der Landesdenkmalrat herangezogen. In der Begründung zum B-Plan XXI-23 ist nicht ersichtlich, welche dieser Institutionen die Bebauung im Baufenster GE5 geprüft hat und ob die Genehmigung ausdrücklich erteilt wurde.</p> <p>3.Allgemeine Planungsgrundsätze</p> <p>Hierzu gehören unter anderem Qualität, Kompensation, Partizipation, Nachhaltigkeit. Diese Grundsätze werden in Bezug auf</p>	<p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Eine Reduzierung der zulässigen Oberkante des östlichen Gebäudes im GE 5 auf 16 m wird vorgenommen. Das westliche Gebäude wird in seiner bisherigen zulässigen Höhe von 80m ü. NHN auf 71 m ü. NHN (ca. 21 m Gebäudehöhe) reduziert. Damit wird ein gestaffelter Übergang zu den niedrigeren Gebäuden und eine Anwendung von PV-Modulen auf dem geplanten Neubau im GI 1 ermöglicht. Die Anwendung des Hochhausleitbildes wird aus Sicht des Bezirksamtes wegen der bestehenden Höhen und damit der Prägung in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs mit Gebäudehöhen von 45m bis hin zu 85m Höhe als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zudem vom LDA empfohlen worden und mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirks im Detail abgestimmt worden, sodass mit der Sicherung im Bebauungsplan ergänzende planungsrechtliche Genehmigungen durch die Denkmalbehörden bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr erfolgen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit der Durchführung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden die allgemeinen Planungsgrundsätze berücksichtigt. So wurde das Bebauungskonzept von ver-</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>das Hochhausvorhaben im Baufenster GE5 nicht ausreichend geprüft oder sogar vernachlässigt.</p> <p>Qualität</p> <p>Der Grundsatz Qualität schreibt z. B. vor, eine begründete Standortwahl anhand folgender Kriterien durchzuführen (S. 44):</p> <p><i>„ · Hochhaus als richtige städtebauliche Antwort in der konkreten räumlichen und stadtstrukturellen Situation</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>· Einfügen in das nähere und weitere Umfeld im örtlichen und gesamtstädtischen Kontext</i> <i>· Auswirkungen auf Sichtbeziehungen und Sichtachsen, insbesondere in Bezug auf bestehende Identifikationspunkte und Dominanten</i> <i>· Mögliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und deren grundsätzliche Vermeidung“</i> <p>Der Grundsatz Kompensation besagt, dass nachteilige Auswirkungen von Hochhausvorhaben zu kompensieren sind. Hierzu sollte eine Auswirkungsanalyse erfolgen durch gutachterliche Untersuchungen, Studien zur Belichtung, Besonnung, thermischer Komfort und weitere. Aus der Auswirkungsanalyse sind dann zahlreiche Kompensationsmaßnahmen abzuleiten, zu denen auch</p> <p><i>„Minderung nachteiliger Auswirkungen von Verschattung und Wildbelastung durch Baukörperstellung, Höhen, Kubaturen, Gebäudegliederungen usw.“</i></p>	<p>schiedenen erfahrenen Planungsbüros erstellt und konkretisiert. Mit der Erstellung eines Umweltberichts wird sichergestellt, dass die geplanten Eingriffe korrekt naturschutzfachlich bilanziert und kompensiert werden. Hinsichtlich der befürchteten unzureichenden Belichtung und Besonnung aufgrund von Verschattungen ist anzumerken, dass Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur dann zu befürchten sind, wenn die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen unterschritten werden. Dies wurde durch Gerichtsurteile bereits bestätigt (u.a. OVG 2 A 28.17). Im vorliegenden Fall werden sowohl vor als auch nach der Anpassung des Nutzungsmaßes die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Dem Nachhaltigkeitsgedanken folgend werden gut erschlossene Flächen nachverdichtet, sodass Neuausweisungen von Baugebieten sowie zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen auf ein Minimum reduziert werden können. Und abschließend erfolgen mit den förmlichen Beteiligungsverfahren im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ganz umfangreiche Partizipationsmöglichkeiten sowohl der Behörden als auch der Nachbarn und der gesamten Öffentlichkeit. Mit der nun beschriebenen Planungsanpassung wird nochmals unter Beweis gestellt, dass die im Baugesetzbuch vorgesehenen Beteiligungen (Partizipation) und Prüfmechanismen geeignete und funktionierende Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung darstellen.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>gehört (S. 44). Verschattungsstudien wurden bei der Erstellung des B-Plans nicht durchgeführt. Die von der Leistner Basis GbR erstellte Verschattungsstudie wurde offenbar nicht ausgewertet.</p> <p>Partizipation</p> <p>Die umfängliche und frühzeitige Partizipation ist wesentlicher Bestandteil des Planungsprozesses für Hochhausvorhaben.</p> <p><i>„Gemäß Planungsgrundsatz Partizipation (Pkt., S.2.1) ist der Stadtgesellschaft und insbesondere den unmittelbar Betroffenen zu einem frühen Zeitpunkt die Möglichkeit zur Information, Diskussion und Mitwirkung zu geben. Das Beteiligungsformat ist durch den Vorhabenträger, in Abstimmung mit der zuständigen Planungsbehörde auszurichten, bei „Angebotsplanungen“ ohne Vorhabenträger durch die Planungsbehörde. Die Vor-Ort-Betroffenen sind in besonderer Weise über Ort, Zeit und Inhalt der Beteiligung zu unterrichten (z.B. Postwurfsendungen, Plakate), so dass eine möglichst große „Anstoßwirkung“ erreicht wird.</i></p> <p><i>Sofern aus der Bewertung des Ergebnisses der Vor-Ort-Partizipation durch die zuständigen Planungsbehörden und politischen Gremien keine substantziellen Bedenken gegen das Hochhausvorhaben resultieren, wird der Planungsprozess weitergeführt.“ (S. 68)</i></p> <p>Obwohl die Leistner Basis GbR seit 2019 Eigentümerin des Flurstücks 241 ist, wurde sie zu keinem Zeitpunkt zur Mitwirkung an der Entwicklung des vorliegenden B-Plans herangezogen.</p> <p>Nachhaltigkeit</p>	

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><i>„Hochhausvorhaben müssen sich durch besondere Nachhaltigkeit in Bezug auf Energieeffizienz, Ökologie und Funktionalität auszeichnen.“ (S. 54)</i></p> <p>Hochhausvorhaben müssen einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten (festgelegt im Berliner Energiewendegesetz), indem sie Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung einbeziehen. Erforderlich ist eine gesamtheitliche Betrachtung, die insbesondere auf eine erhebliche Reduktion der Emissionen von Kohlendioxid und anderen Treibhausgasen zielt. Bei gesamtheitlicher Betrachtung sollten die Hochhausvorhaben Maßnahmen zur Reduktion der CO₂-Emissionen an Nachbargebäuden nicht verhindern. Wie die von uns eingereichte Verschattungsstudie zeigt, wird die klimaneutrale Energieerzeugung für das Bauvorhaben der Leistner Basis GbR durch die Höhe der Hochhäuser verhindert.</p> <p>4. Planungsprozesses</p> <p><i>„Der Planungsprozess für Hochhausvorhaben wird durchlaufen, wenn sich aus der Prüfung der übergeordneten Standortkriterien (Kap. 4) keine grundlegenden Vorbehalte gegen einen möglichen Hochhaustandort ergeben haben.“ (S. 65)</i></p> <p>Der Prozess kann in vier Phasen eingeteilt werden. Phase 1 - Projektidee, Phase 2 - Konzept, Phase 3 - Planung, Phase 4 - Realisierung. Der B-Plan XXI-23 befindet sich zurzeit in der Phase 3, frühzeitige Beteiligung. Das bedeutet, dass die Phase 2 der Konzeptentwicklung inklusive erster Auswirkungsanalysen abgeschlossen wurde.</p>	

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Vorschlag für ein Anpassung der Planungsinhalte des Bauungsplanes.</p>	<p>Im Rahmen der ersten Auswirkungsanalyse beantragt der Vorhabenträger erste gutachterliche Untersuchungen zu grundsätzlichen Auswirkungen des Hochhausvorhabens auf die Belange Verkehr, Lärm, Luftschadstoffe, Verschattung, Wind, klimatische Belastung, Bioklima und ggf. sonstige Auswirkungen je nach Standort und Vorhaben (S. 69). In den Anlagen zur Begründung des B-Plans wird die Auswirkung der Verschattung auf das benachbarte Bauvorhaben der Leistner Basis GbR nicht erörtert. Das ist bei einem Höhenverhältnis von 30: 7 eine grobe Verletzung der Planungsgrundsätze.</p> <p>5.Vorschlag der Leistner GbR und der Polymerics GmbH zur Konfliktlösung</p> <p>Die Begrenzung der Höhe der beiden Hochhäuser im Baufenster GE5 auf 15 m über Erdoberfläche verringert die vermietbare Nutzfläche um 4.304 m². Die vermietbare Nutzfläche in den drei Hochhäusern im wesentlichen Teil des Pyramidenrings (GE2) beträgt zurzeit 20.026 m², bei Höhen von 45 m, 30 m und 15 m. Eine Erhöhung des Hauses mit 30 m auf 45 m und des Hauses mit 15 m auf 22 m liefert 25.737 m² vermietbare Nutzfläche und kompensiert mit 5.711 m² (133%) den Verlust an Nutzfläche durch eine Begrenzung der Bauhöhe auf 15 m im Baufenster GE5. Damit könnte die Leistner Basis GbR die benötigte Energie weitgehend autark und klimaneutral durch eine PV-Anlage erzeugen und langfristig die Tilgung des Darlehens für die denkmalgerechte Sanierung des Heizhauses und für die Errichtung des Neubaus absichern. Dieser Vorschlag wäre auch für den Bauträger in GE5 und GE2 interessant.</p>	<p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Eine Reduzierung der zulässigen Oberkante des östlichen Gebäudes im GE 5 wird auf eine OK von 66 m ü. NHN (ca. 16 m Gebäudehöhe) vorgenommen. Das westliche Gebäude wird in seiner bisherigen zulässigen Höhe von 80 m ü. NHN auf 71 m ü. NHN (ca. 21 m Gebäudehöhe) reduziert. Im GE 1 wird dafür die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar nördlich der Hochhäuser in der Fläche vergrößert sowie die Oberkante von 66 m ü. NHN auf 71 m ü. NHN geringfügig angehoben. Auf diese Weise wird die Verringerung der OK im GE 5, welche mit einer Reduzierung der Geschossfläche einhergeht, durch die Anpassungen im GE 1 in der Summe anteilig ausgeglichen.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
4.	<p>Bürger 4 / BLN e.V. Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz</p> <p>08.11.2023</p>		<p>Nach Einsichtnahme in die Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In seiner gegenwärtigen Form lehnen wir den Bebauungsplan ab.</p> <p>In Bezug auf verschiedenste naturschutzfachliche Aspekte zeigen sich in den veröffentlichten Planungsunterlagen wesentliche Kenntnislücken sowie eine unzureichende Konfliktbewältigung. Die Erhebungen zu Flora und Fauna sind unvollständig und veraltet, sodass wir, entgegen der Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamts Marzahn-Hellersdorf, diese für keine ausreichende Grundlage zur Abschätzung des Umfangs der artenschutzrechtlichen Konflikte ansehen.</p> <p>Zum einen fehlt ein Baumgutachten für den umfangreichen Baumbestand im Plangebiet, aus dem auch das Vorkommen von Baumhöhlen als potenzielle Lebens- und Niststätten für Vögel und Fledermäuse hervorgeht.</p> <p>Ein zentraler Konflikt des Bebauungsplanes ist, dass durch die Ausweisung der Baufelder eine Vielzahl an Fällungen vorbereitet wird, die bei der angestrebten Bebauungsdichte voraussichtlich nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Über den Umfang der maximal möglichen Fällungen und der Anzahl nach Berliner Baumschutzverordnung geschützten Bäume liegen aber keinerlei Informationen vor. Unverständlich bleibt, dass das faunistische Gutachten als ausreichend angesehen wird, insbesondere, da zahlreiche Flächen im Rahmen der Kartierungen gar nicht oder nur unzureichend begangen werden konnten, sodass Kenntnisse über das Artenvorkommen nur lückenhaft sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Nach erneuter Prüfung der Unterlagen und der nunmehr verstrichenen Zeit im Planungsverlauf folgt das Bezirksamt der Empfehlung des BLN. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird aktualisiert und um die geforderten methodensicheren Kartierungen ergänzt. Die Erkenntnisse der aktualisierten Untersuchung fließen in die Planung und Begründung zum Bebauungsplan ein.</p> <p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Es sind grundsätzlich zwei unterschiedliche Bereiche mit Vegetationen innerhalb des Plangebietes zu unterscheiden. Zum einen finden sich im Plangebiet zwei festgestellte Waldflächen. Für diese erfolgen im Regelfall keine gesonderten Baumgutachten, sondern die Flächen werden in ihrer Gesamtheit als Wald bzw. Forst dokumentiert und sind entsprechend der festgestellten Wertigkeit bei Rodung zu ersetzen oder auszugleichen. Artenschutzrechtliche Belange bleiben davon jedoch unberührt, sodass im Rahmen der möglichen Fällung durch Inaugenscheinnahme Verbotstatbestände nach BNatSchG weiterhin auszuschließen sind. Es wurde mit der Forstbehörde zudem vereinbart, dass aufgrund der besonderen Planungssituation eines Angebotsbebauungsplanes (ein</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Dies betrifft insbesondere das IPH-Gelände mit seinen ruderalen Pionier- und Halbtrockenrasen. Andererseits zeigen sich im faunistischen Gutachten auch mehrere methodische Mängel. Die Methodenbeschreibung zur Erfassung der Amphibien fehlt vollständig. Es werden Aussagen zu dem Vorkommen von Baumhöhlen und Niststätten an Gebäuden getroffen, obwohl nach unserer Kenntnis keine systematische Untersuchung der Gebäude und Bäume stattgefunden hat. Angaben zu Witterungsbedingungen, Uhrzeit und Laufwegen während der Kartierungen fehlen. Eine Erfassung der Fledermäuse fehlt und muss dringend durchgeführt werden. Im Rahmen der Kartierung der Springschrecken wird auch auf eine hohe Anzahl und einen hohen Artenreichtum von Tagfaltern in den offenen Flächen der Brachen hingewiesen und das Vorkommen des Ampfer-Grünwidderchens (Rote Liste Deutschland: Vorwarnliste) und des Kleinen Sonnenröschen-Bläulings (Rote Liste Brandenburg: Vorwarnliste) aufgezeigt. Eine systematische Kartierung dieser Artengruppe fehlt jedoch und muss ergänzt werden. In Kombination damit, dass die Kartierungsergebnisse bereits vor sechs Jahren durchgeführt wurden und damit veraltet sind, bieten sie keine ausreichende Abwägungsgrundlage für die vorliegenden Planungen, um artenschutzbezogene Konflikte ausreichend abschätzen zu können.</p> <p>Besonders kritisch sehen wir zudem die Eingriffe in die beiden Waldflächen im Osten und Süden des Plangebietes und die Verlagerung der Planungen zu Kompensationsmaßnahmen auf nachfolgende Verfahren.</p> <p>Waldflächen erbringen vor dem Hintergrund des Klimawandels zunehmend wichtiger werdende Ökosystemleistungen für den Menschen. Aufgrund der starken Versiegelung im urbanen Raum</p>	<p>Umsetzungszeitraum steht noch nicht fest) auf ein vollständiges und abschließendes Waldumwandlungsverfahren mit anschließender Rodung zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet wird. Es wird aber ausdrücklich betont, dass der aktuelle Verzicht kein Entfall des Umwandlungsverfahrens bedeutet, sondern dass dieses zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen muss. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vorhanden. Dies ermöglicht der bestehenden Vegetation bis zum Tag der Umsetzung erhalten zu bleiben.</p> <p>Die sonstige Vegetation im Plangebiet ist ebenfalls untersucht und kartiert worden. Nach erneuter Prüfung der Unterlagen und der nunmehr verstrichenen Zeit im Planungsverlauf folgt das Bezirksamt der Empfehlung des BLN und wird die artenschutzrechtliche Untersuchung methodensicher aktualisieren. Auch die floristischen Erfassungsergebnisse (Biotoptypen und geschützte Pflanzen) werden auf ihren Bestand hin überprüft und falls erforderlich, aktualisiert. Die Erkenntnisse der aktualisierten Untersuchungen fließen in die Planung und Begründung zum Bebauungsplan ein.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>wird hier ein besonders dichtes Netz an Waldflächen und anderen Grünflächen benötigt, welche unter anderem positive Kühlungseffekte besitzen, die für Menschen im Bereich von Wohngebieten aber auch am Arbeitsplatz von großer Bedeutung sind. Zusätzlich stellen sie wertvolle (Trittstein-)Biotope für diverse Vogel-, Fledermaus- und Insektenarten dar. Demzufolge ist der Schutz von noch vorhandenen Waldflächen als prioritär zu betrachten. Bei Erhalt der Waldflächen können diese einen wichtigen Beitrag zu Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort leisten und auch weiterhin ihre wertvollen (klimabezogenen) Ökosystemleistungen erbringen.</p> <p>Die Waldflächen A und B inklusive der dazwischenliegenden Brachfläche werden in der Klimaanalysekarte des Klimamodell Berlin als Grünfläche mit überdurchschnittlichem Kaltvolumenstrom dargestellt, welche die höchste Schutzwürdigkeit besitzt. Ein Verlust dieser Fläche wird sich stark negativ auf das lokale Klima auswirken. Zusätzlich hat sie auch für den Artenschutz eine erhöhte Bedeutung. Laut Landschaftsprogramm befinden sich im Bereich der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage die potentiellen Kernflächen des Schwalbenschwanzes (<i>Papilio machaon</i>), des Gemeinen Blutröpfchens (<i>Zygaena filipendulae</i>) und des Feuerschmieds (<i>Elater ferrugineus</i>). Zusätzlich wurde in der Brutvogelkartierung aufgezeigt, dass die Dichte von Brutvogelarten in der Waldfläche A im Osten des Plangebietes erhöht ist.</p>	<p>Um die Wirkung der gegenwärtigen Waldflächen so lange wie möglich aufrecht zu halten, erfolgt eine Umwandlung erst zum Zeitpunkt der Planumsetzung. Für beide betreffende Flächen erfolgt ebenfalls der Hinweis, dass auf diesen jeweils Nutzungen etabliert werden sollen, die in besonderem Maße einen Beitrag zum Klimaschutz leisten sollen. So werden Versorgungsflächen für Fernwärme sowie für eine Regenwasserbehandlungsanlage ausgewiesen. Für beide Flächen wurde gemäß der Begründung zum Bebauungsplan eine ausführliche Alternativenprüfung durchgeführt und festgestellt, dass keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, sodass an diesen Flächen auch in Abstimmung mit den Forstbehörden festgehalten werden muss.</p> <p>Kenntnisnahme. Entsprechend der hohen klimaschützenden Bedeutung der Waldflächen ergibt sich auch ein entsprechend hohes Ausgleichs- und Ersatzverhältnis für die Inanspruchnahme der Waldflächen. Dieses Verhältnis liegt mit 1:1,2 über der Fläche des Bestandes, sodass bei einer Rodung mehr Flächen zu ersetzen bzw. aufzuforsten sind.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Ungenügend ist zudem die Konfliktbewältigung bezüglich der Brachfläche im Osten des Plangebietes (G1 2), welche als Industriegebiet festgesetzt wird. Da hier die Fläche die unmittelbare Fortsetzung des benachbarten Bebauungsplanes XXI-24 darstellt, wurden Art und Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen übernommen. Eine Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Konflikten, welche durch eine Bebauung der Fläche entstünden, findet nicht statt, obwohl in den offenen Teilbereichen vier Pflanzenarten der Roten Liste Berlin nachgewiesen wurden (Wiesen-Flockenblume, Knollen-Platterbse, Roter Zahntrost, Gemeines Rapünzchen).</p> <p>All dies zeigt, dass der Eingriff in die südöstlichen Wald- und Grünflächen zahlreiche klima- und artenschutzfachlichen Konflikte zur Folge hat. Damit wird zum einen deutlich, dass im Plangebiet noch weitergehende floristische und faunistische Kartierungen durchgeführt werden müssen, die z.B. Bäume, Schmetterlinge und holzbewohnende Käfer beinhalten. Zum anderen können die durch die Planung hervorgerufenen schwerwiegenden naturschutzbezogenen Konflikte nicht einfach auf nachfolgende Verfahren verlagert werden, da ein Bebauungsplan Vorkehrungen treffen muss, damit z.B. die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erfüllt werden können. Eine Verschiebung der Planung von Kompensationsmaßnahmen mit der Begründung, dass bestimmte Flächen erst mittel- bis langfristig bebaut werden, ist nicht akzeptabel.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für alle Flächen im Geltungsbereich wurden und werden sowohl artenschutzrechtliche als auch Einschätzungen der Biotopbetroffenheiten vorgenommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Nach erneuter Prüfung der Unterlagen und der nunmehr verstrichenen Zeit im Planungsverlauf folgt das Bezirksamt der Empfehlung des BLN. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird aktualisiert und um die geforderten methodensicheren Kartierungen ergänzt. Die Erkenntnisse der aktualisierten Untersuchung fließen in die Planung und Begründung zum Bebauungsplan ein. Grundsätzlich ist zudem festzuhalten, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote gemäß § 44 BNatSchG bestehen bleiben. Sie gelten daher vor allem auf der Zulassungsebene im Rahmen der Bau- und/oder Fällgenehmigung im Zuge der konkreten Umsetzung der Planung. So stellt auch das OVG Koblenz mit Urteil vom 13.02.2019 - 8C 11387/18-, juris Rn. 54 fest: „Hierzu hat der Plangeber die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Nähere Angaben zu dem Folienteich im Nordwesten des Plangebietes fehlen. Da in dem kleinen Standgewässer aber der Teichfrosch sowie der Teichmolch inkl. Larven nachgewiesen wurden, ist vor dem Hintergrund des starken Artenrückgangs insbesondere in der Gruppe der Amphibien und dem zunehmenden Austrocknen zahlreicher Kleingewässer der Teich zu sichern</p>	<p><i>ihrer voraussichtlichen Betroffenheit unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverstand überschlägig zu ermitteln und zu bewerten (vgl. OVG NRW, Urteil vom 21. April 2015, a.a.O., und juris Rn.167). Dabei müssen die Ermittlungen nicht erschöpfend sein, sondern nur so weit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann (OVG NRW, a.a.O., juris RN. 172). Gerade bei einem Angebotsbebauungsplan wird es genügen, sich auf bereits vorliegende Erkenntnisse (oder eine Potenzialabschätzung - wie hier -) zu stützen; einer aktuellen Erfassung des Arteninventars durch Begehung vor Ort bedarf es dann nicht.“</i></p> <p>Eine teilweise Verlagerung der Untersuchung auf die nachfolgenden Verfahren (z.B. Waldumwandlung und Baum- bzw. Gebäudeuntersuchungen bei Rodung oder Abriss) sichert zudem, dass die zum Zeitpunkt der Planumsetzung relevanten Arten festgestellt und entsprechende Schutz- und Umsiedlungsmaßnahmen getroffen werden können. Die bislang durchgeführten Untersuchungen lassen vielfach keine Verbotstatbestände befürchten. Zur Sicherstellung, dass dies auch nach 10 oder 20 Jahren noch so ist, wird auf die nachfolgenden Verfahren abgestellt.</p> <p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Nach erneuter Prüfung der Unterlagen und der nunmehr verstrichenen Zeit im Planungsverlauf folgt das Bezirksamt der Empfehlung des BLN. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird aktualisiert und um die geforderten</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>und entsprechende Festsetzungen mitaufzunehmen. Vage Aussagen zu einem angestrebten Erhalt dieses Triftsteinbiotops genügen nicht.</p>	<p>methodensicheren Kartierungen ergänzt. Die Erkenntnisse der aktualisierten Untersuchung fließen in die Planung und Begründung zum Bebauungsplan ein.</p> <p>Das vorliegende Faunistische Gutachten untersuchte neben den Artengruppen Brutvögel und Heuschrecken auch Reptilien und Amphibien. In diesem Zusammenhang wird auch an mehreren Stellen der Folienteich aufgeführt, sodass die Aussage des Fehlens einer entsprechenden Untersuchung nicht korrekt ist.</p> <p>In dem bestehenden Gutachtentext werden ab der Seite 51 als mögliche Lebensräume für Amphibien unter anderem der betoneigefasste Marzahn-Hohenschönhauser-Grenzgraben sowie der Folienteich auf dem Gelände aufgeführt. Eine Verortung und Kennzeichnung erfolgt auf der Seite 10 des Gutachtens. Weiter wird auf Seite 52 hierzu ausgeführt: <i>„In dem Folienteich im Nordwesten des B-Plangebietes wurden zwei besonders geschützte Amphibienarten nachgewiesen. Neben Einzeltieren des Teichfrosch Pelophylax kl. esculentus wurde eine Fortpflanzung des Teichmolchs Lissotriton vulgaris nachgewiesen.“</i></p> <p>Weiter wird auf Seite 53 ausgeführt: <i>„Nach Möglichkeit sollte der Folienteich mit seiner unversiegelten Umgebung erhalten werden. Ist das nicht möglich, dann sind vor der Beseitigung bzw. dem Trockenfallen des Folienteiches die vorhandenen Amphibien abzufangen und in ein geeignetes Gewässer in der Umgebung bzw. einem neu geschaffenen umzusetzen. Als Umsetzungsgewässer erscheinen die Kleingewässer im Landschaftspark Herzberge geeignet.“</i></p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die bisherigen Festsetzungen zur Dachbegrünung und Anpflanzungen werden die negativen Beeinträchtigungen des Klimas durch die geplanten Rodungen nicht ausgleichen können. Um eine stärkere Minderung der negativen Folgen zu erreichen, sind auch Festsetzungen zur Fassadenbegrünung der geschlossenen Fassadenabschnitte mitaufzunehmen. Zudem ist für die Dachbegrünung die Schaffung von sogenannten Biodiversitätsdächern festzusetzen, welche u.a. Totholzelemente und feuchte Senken enthalten, um die Ansiedlung einer möglichst großen Zahl von Insekten zu ermöglichen. Diesbezüglich muss eine Pflanzliste ergänzt werden.</p>	<p>Da für den unmittelbaren Nahbereich neben dem denkmalgeschützten Sozialgebäude keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen sind und somit ein dauerhafter Erhalt auch mit Verweis auf § 44 BNatSchG möglich und wahrscheinlich ist, sind weitere Aussagen oder Festsetzungen zu dem Folienteich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Aufnahme von Festsetzungen zur Begrünung und zum Ausgleich von Eingriffen richtet sich auch nach der Erforderlichkeit basierend auf dem gegenwärtigen Maß der Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs. Da bereits nach § 34 BauGB eine Bebauung des Plangebietes über das derzeit bestehende Maß hinaus zulässig ist, soll ein über den bereits festgelegten Rahmen hinausgehender Umfang von grünordnerischen Festsetzungen, wie z.B. Fassadenbegrünungen oder Biodiversitätsdächer, auch im Sinne der planerischen Zurückhaltung, nicht aufgenommen werden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass diese Maßnahmen im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren und bei Nachweis einzelner Arten und dem möglichen Eintreten von Verbotstatbeständen sowie auf Grundlage von bestehenden und künftigen Regelungen in der Bauordnung als Auflage dennoch zum Tragen kommen.</p> <p>Zudem erfolgt der Hinweis, dass im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens erst der tatsächlich erforderliche Umfang für den Ausgleich bzw. den Ersatz der Waldflächen festgestellt werden wird, sodass die gegenwärtigen getroffenen Festsetzungen nicht den gesamten Ausgleich</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Es fehlt zudem eine Auseinandersetzung mit dem Thema der Lichtverschmutzung, welches u.a. eine zentrale Bedeutung für die artenreichen Insektenbestände auf den Freiflächen hat. Hier muss ein Beleuchtungskonzept entwickelt werden. Die Planung muss eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung vorsehen und § 41a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ des Insektenschutzgesetzes beachten. Die Beleuchtung sollte u.a. durch eine gute Abschirmung, eine möglichst geringe Lichtintensität und Licht mit einem engen Farbspektrum im orangefarbenen Bereich (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Lampen Typ amber) gekennzeichnet sein. Lichtverschmutzung der Grünflächen im und angrenzend an das Plangebiet ist zwingend zu vermeiden.</p> <p>Die Parameter für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sind einfach umsetz- und einhaltbar:</p> <p>Abblendung unter der Horizontalen; möglichst niedrige Anbringung; nur die wirklich notwendige Fläche beleuchten; Einsatz von Abschalt- bzw. Dimmungstechnologie; Lichtfarbe warmweiß-gelb (< 3.000 Kelvin); Spektrum ideal 540 - 700 nm; keinerlei UV- oder Infrarot-Anteile; ggf. Verwendung von Amber-LED (verträglicher für Menschen - Melatonin); Oberflächentemperatur < 60° C, geschlossenes Gehäuse.</p> <p>Um Vogelschlag zu verhindern und um Konflikte mit dem § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden ist es wichtig bereits in der Pla-</p>	<p>der in Anspruch genommenen Flächen und Waldbereiche darstellen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine über das zu erwartende Maß einer Gewerbe- und Industrienutzung hinausgehende Beleuchtungsinstallation ist nicht zu erwarten. Es sind Büros und produzierendes Gewerbe zu erwarten, welche mit normalen Lichtverhältnissen arbeiten werden. Ein Beleuchtungskonzept ist basierend auf den Festsetzungen darüber hinaus nicht möglich, da mit dem Bebauungsplan noch kein abschließendes Bebauungs- und Nutzungskonzept einhergeht. Neben den Baukörperausweisungen werden auch Baufenster festgesetzt, die eine spätere Stellung von Gebäuden noch nicht erahnen lassen. Für verbindliche Festsetzungen zu Leuchtmitteln oder Helligkeitsstufen fehlen zudem die entsprechenden Rechtgrundlagen. Darüber hinaus sind solche technischen Ausführungen ebenfalls der stetigen Weiterentwicklung unterworfen, sodass verbindliche Festsetzungen zu technischen Standards bereits in wenigen Jahren überholt sein können.</p> <p>Der Hinweis findet in der Begründung bereits Berücksichtigung.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>nungsphase geeignete und vogelfreundliche Maßnahmen festzusetzen. Informationen und Beispiele finden Sie in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (<i>Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach: 221212-broschuere-vogelfreundliches bauen.pdf (nabu.de).</i>)</p> <p>Großflächige, spiegelnde Flächen (z. B. Fensterfronten aus Glas) müssen so gestaltet werden, dass Vögel vor Anflugschäden geschützt sind.</p> <p>Zusätzlich sind in Bezug auf Igel und andere Kleinsäuger durchgängige Einfriedungen im Plangebiet festzusetzen, um eine Habitat Vernetzung zu gewährleisten. Es sind ein Mindestabstand zum Boden von ca. 15 cm oder entsprechend große Öffnungen vorzusehen, um Barriereeffekte zu vermeiden.</p> <p>Neben der Vielzahl an artenschutzbezogenen Bedenken aufgrund der angestrebten hohen Bebauungsdichte weisen wir darauf hin, dass die Entscheidung für die Maximalvariante für die erzielbare bauliche Dichte dem Ziel der Netto-Null-Versiege-</p>	<p>Im Kapitel IV Auswirkungen des Bebauungsplanes/ 2. Auswirkungen auf die Umwelt wird auf die Anwendung der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hingewiesen. Eine verbindliche Festsetzung kann dagegen nicht getroffen werden, da im Einzelnen noch nicht bekannt ist, wie die Gebäude ausgeführt werden und welche der genannten Maßnahmen im Zusammenhang mit dem jeweiligen Gebäude die geeignete Maßnahme ist.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Aufgrund der gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse und der denkmalrechtlichen Einstufung mit Einbeziehung der Freianlagen, sind umfangreich abgetrennte Grundstückseinheiten, welche sämtliche Laufwege von Kriechtieren und Igel n verhindern, nicht zu erwarten. Einzelne Einfriedungen sind hingegen aufgrund sicherheitsrelevanter Betriebe nicht auszuschließen. Dafür bestehen entlang der Grabenflächen zusammenhängende Pflanzstreifen und Wegeflächen, die zur Wartung des Grabens dienen. Auch über diese Flächen werden Vernetzungen der Flächen ermöglicht. Eine gesonderte Festsetzung zur Einfriedung wird daher als entbehrlich angesehen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie von den Stellungnehmenden korrekt angemerkt wurde, basieren die geplanten Nutzungsmaße auf Abstimmungen mit den Denkmalbehörden und der pla-</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>lung bis 2030 zuwiderläuft. Auch wenn bereits ohne den Bebauungsplan eine Bebauung im Plangebiet möglich ist, muss hier § 1a BauGB berücksichtigt werden wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden muss. Eine Verdoppelung der versiegelten Fläche im Plangebiet (Neuversiegelung von 63.174 m²) lässt die Beachtung dieses Grundsatzes nicht erkennen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass bezüglich der Bebauungspläne XXI-23 und XXI-24 widersprüchliche Planungen bestehen, welche in den Planzeichnungen deutlich werden. Im vorliegenden Bebauungsplan XXI-23 wird die Fläche südlich des Pyramidenrings im Osten als Fläche für eine Regenwasserbehandlungsanlage ausgewiesen. Im Bebauungsplan XXI-24 wird die Fläche GI 3 als Industriegebiet ausgewiesen, mit einer Baugrenze die nach Westen hin offen und demnach in den Bereich des Bebauungsplans XXI-23 hineinreichend ist. Für die Teilfläche V4 des Bebauungsplanes XXI-23 scheinen demnach zwei divergierende Planungen zu bestehen.</p>	<p>nungsrechtlichen Einschätzung der gegenwärtig zulässigen Nutzungsmaße. Zudem werden die Flächen des Geltungsbereichs im FNP Berlin als industrielle und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, die gemäß der Baunutzungsverordnung noch höhere Nutzungsmaße zuließen. Da die Flächen zudem bereits bestens erschlossen sind und keine umfangreichen Erschließungsmaßnahmen für die Verdichtung von Nöten sind, zeichnet sich die Planung ganz besonders durch eine nachhaltige und flächensparende Bebauung aus.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Beide Bebauungspläne sind ausreichend bestimmt. Wenn im Bebauungsplan XXI-24 die Baugrenze unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-23 anschließt, verdeutlicht auch dies lediglich die Festsetzung eines Baufensters innerhalb dessen bauliche Anlagen errichtet werden können. Es erfolgt in diesem Zusammenhang der klare Hinweis, dass die Baugrenze nicht in den B-Plan XXI-23 hineinläuft, sondern an der Grenze des XXI-24 endet. Für den ursprünglich angenommenen Fall, dass auch der B-Plan XXI-23 ein Industriegebiet vorgesehen hätte, hätte im Rahmen von eigentumsrechtlichen Vereinbarungen an diese Grenzen herangebaut werden können. Weist, wie im vorliegenden Fall der B-Plan XXI-23 nun eine andere Fläche aus, sind dennoch innerhalb des XXI-24 die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und damit die erforderlichen Abstandsflächen innerhalb des Baufensters einzuhalten. Es liegen damit keine Widersprüche in den Planzeichnungen vor.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
5.	Bürger 5 / RAe 11.12.2023	<p>Hinweis auf rechtliche Vertretung des Eigentümers</p> <p>Bedenken, dass Belange nicht ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Geplante angrenzende Baugebiete</p>	<p>Wir vertreten in vorbezeichneter Sache die IPH Institut „Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik GmbH“ GmbH, Landberger Allee 378A in 12681 Berlin. Eine auf uns lautende Vollmacht liegt diesem Schreiben bei.</p> <p>Als Eigentümerin der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke 147 und 240, Flur 290, Gemarkung Marzahn hat unsere Mandantin Bedenken hinsichtlich der Nichtberücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, welche wir im Nachfolgenden darlegen.</p> <p>Sie befürchtet, dass der derzeitige Bauleitplänenwurf die tatsächlichen Gegebenheiten und ihre Bedürfnisse nicht in ausreichendem Maß berücksichtigt.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>1. Unsere Mandantin begrüßt das mit der hiesigen Bauleitplanung verfolgte Ziel, die industrielle und gewerbliche Nutzung auf dem ehemaligen Gebiet der IPH Institut GmbH zu stärken. Gleichwohl befürchtet unsere Mandantin durch diese Festsetzungen und die damit einhergehenden Folgen in ihrer Tätigkeit beschränkt zu werden.</p> <p>1.1 Die bisherige Planung sieht um das Gelände unsere Mandantin neben der Festsetzung eines Industriegebiets (GI 2), die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE 5, GE 2 und GE 3) sowie die Festsetzung von Versorgungsanlagen (V1 und V2) vor.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die Belange sämtlicher Eigentümer und Nutzer in der Umgebung betrachtet und gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Für eine Beurteilung fließen sowohl die bestehenden betrieblichen Bedingungen und Nutzungen als auch die planungsrechtlichen Zulässigkeiten und Gegebenheiten (u.a. Schutzansprüche der Nachbarbebauungen und -grundstücke) ein, um eine umfassende Beurteilungsgrundlage für die Bebauungsplaninhalte zu erhalten. In diesem Sinne berücksichtigt der Bebauungsplan die Eigentumsrechte und die Betriebsabsichten des IPH und schafft eine klare Rechtsgrundlage, welche die unterschiedlichen Belange einbezieht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Unmittelbar angrenzend an das betreffende Unternehmen werden neben den in der Stellungnahme aufgeführten Baugebiete mit dem Bebauungsplan zudem das Gewerbegebiet GE 4 sowie die Fläche für Versorgungsanlagen V3 festgesetzt.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Bestandteile der schalltechnischen Untersuchungen</p> <p>Beschreibung der gegenwärtig zu erwartende Geräuschbelastungen</p>	<p>Ausgehend vom Schalltechnischen Bericht Nr. B-9-2020-0015-02.01 der KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH vom 21.06.2021 (nachfolgend: Schallschutzbericht") sind mit Blick auf mögliche Immissionen zwei Faktoren zu unterscheiden: kurzfristige Knallgeräusche bei Prüfungen im Außenerbreich und der alltägliche Betrieb auf dem Gelände unserer Mandantin. In beiden Fällen kommt es zu Überschreitungen der nach der TA-Lärm zulässigen Richtwerte.</p> <p>a) Soweit Prüfungen im Freien durchgeführt werden, kann es zu einer erheblichen Lärmbelastung infolge kurzfristiger Knallgeräusche kommen. 10-15% aller Prüfungen sind aufgrund der Größe des Testobjektes im Freien durchzuführen. Hierbei kann es - gegebenenfalls auch mehrfach am Tag - zu derart lauten Knallgeräuschen kommen, dass selbst die Richtwerte für sogenannte Geräuschspitzen überschritten werden. Zur Veranschaulichung verweisen wir auf Karte K7 zum Schallschutzbericht, welche in GE4 Spitzenpegel von 115 dB(A) zeigt. Gleichwohl handelt es sich bei diesen Geräuschen nicht um erst seit kurzem auftretende Ergebnisse. Vielmehr führt unsere Mandantin derartige Prüfungen bereits seit Jahren, größtenteils aber bereits seit 1956 durch. Ein Verzicht auf diese notwendigen Prüfungen würde einen erheblichen Nachteil für unsere Mandantin begründen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die gegenwärtigen Prüf- und Betriebsbedingungen werden in dem Gutachten umfänglich wiedergegeben.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die von den Stellungnehmenden zitierten Werte aus der Karte K7 machen deutlich, dass die vor Ort ermittelten kurzfristigen Spitzenpegel nicht nur für das unmittelbar angrenzende GE 4 sehr hoch sind, sondern im Grunde auch für die weiter entfernt liegenden Wohngebäude in der Dingelstädter Straße. Es wird in diesem Zusammenhang durch den Plangeber auch darauf hingewiesen, dass der Betrieb des IPH zwar seit 1956 besteht, die benachbarte Wohnsiedlung in der Dingelstädter Straße einschließlich des durch den Betrieb des IPH am stärksten betroffenen Wohngebäudes aber bereits im Jahr 1929 errichtet wurde und aktuell ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Gemäß der zitierten Karte K7 würden - ohne Einbeziehung von Bestandsgebäuden - an dieser schutzwürdigen Wohnnutzungen maximale Werte von bis zu 97 dB anliegen und damit die zulässigen kurzfristigen Spitzenpegel um bis zu 12 dB überschreiten. Lediglich die Abschirmung durch die bestehende Tankstelle bewirkt eine Abminderung, sodass die in dem Gutachten aufgeführten Werte von 88 dB entstehen und nur durch eine gesonderte Regelung der TA Lärm eine nachträgliche</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Beschreibung des alltäglichen Betriebs	b) Aber auch bei einem Verzicht auf diese Tests im Außenbereich würden diese Grenzwertüberschreitungen nicht unterbleiben. Denn neben den prüfungsbedingten Knallgeräuschen	<p>Anordnung aus Gutachtersicht nicht möglich ist. Sollte jedoch der Betrieb der Tankstelle eingestellt und das Gebäude abgerissen werden, wäre der Betrieb des IPH gezwungen, Schutzmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück zu ergreifen, um der gegenseitigen Rücksichtnahme sowie der Einhaltung der zulässigen Spitzenpegel gerecht zu werden.</p> <p>Dies wäre im vorliegenden Fall durch eine Verlagerung der Testvorrichtung an andere Stellen auf dem Gelände des IPH mit bestehender Gebäudeabschirmung möglich, an denen bereits Test- und Prüfvorgänge durchgeführt werden. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, über mobile Abschirmungsmaßnahmen eine Verringerung der Auswirkungen zu erzielen.</p> <p>Mit den Bebauungsplaninhalten wird jedoch auch auf die gegenwärtige Betriebs- und Prüfsituation in der Art reagiert, dass Betriebswohnen und Beherbergungsstätten im GE 4 nicht, sowie schutzwürdige Aufenthaltsräume nur hinter verglasten Vorbauten zulässig sind.</p> <p>Im Falle einer Bebauung des GE 4 wird somit eine ausreichende Eigensicherung vorgenommen und zudem eine zusätzliche bauliche Abschirmung gegenüber dem bestehenden Wohnen in der Dingelstädter Straße etabliert, sodass mit den Bebauungsplanfestsetzungen vielmehr der weitere Betrieb des IPH gesichert denn gefährdet wird.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten durchschnittlichen Beurteilungspegel Lr sind</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>und der zu erwartenden Geräusche</p> <p>Beschreibung des Unternehmens</p>	<p>kommt es auch durch den alltäglichen Betrieb auf dem Gelände zu Grenzwertüberschreitung. Konkret heißt es im Schallschutzbericht auf Seite 36:</p> <p>„Überschreitungen des in Gewerbegebieten tags geltenden Richtwerts von 65 dB(A) um bis zu 9 dB treten auf der Teilfläche GE 4 auf. Deren Hauptursache sind Tests im Freien an der Nordseite des Gebäudes „Niederspannungsprüffeld 3“. Einen nicht vernachlässigbaren Beitrag liefert zudem der Lkw- und Gabelstaplerverkehr auf der Hauptzufahrt zum Gelände der IPH GmbH.“</p> <p>Zur Veranschaulichung verweisen wir auf Karte K5 zum Schallschutzbericht, welche diese Überschreitung im Gebiet GE 4 zeigt. Demnach würde auch ein Verzicht auf etwaigen Test in der Theorie die bestehenden Lärmimmissionen nicht auf das zulässige Maß beschränken. Vielmehr müsste der gesamte Betrieb unsere Mandantin umgestellt oder - was wahrscheinlicher ist - an anderer Stelle aufgenommen werden, damit im Plangebiet die Grenzwerte eingehalten werden.</p> <p>Dies darf nicht sein.</p> <p>aa) Unsere Mandantin führt als akkreditiertes Prüflabor bereits seit 1956 Prüfungen für die nationale und internationale Elektronikindustrie aus, um die Sicherheit von Personen und Anlagen zu garantieren. Die Prüfungen und Zertifizierungen technischer Komponenten durch die ca. 100 Mitarbeiter bilden dabei einen wichtigen Stützpunkt für die Energiewende in Deutschland. Denn die Prüfungen zur Sicherstellung der Personensicherheit werden nicht nur im Normalbereich, sondern - unsere Mandantin zählt dabei zu den wenigen Prüfinstituten weltweit - auch im</p>	<p>ebenfalls wie die kurzfristigen Spitzenpegel in die Betrachtung und die durch den Bebauungsplan aufgenommenen textlichen Festsetzungen eingeflossen. Aufgrund der punktuell festgestellten Überschreitungen werden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 vor schutzwürdigen Aufenthaltsräumen in den benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten geschlossene verglaste Vorbauten gesichert. Über diese Prallscheiben oder auch geschlossenen Laubengänge können ausreichende Minderungen der Auswirkungen am Immissionsort erzielt werden, sodass gesunde Arbeitsbedingungen sichergestellt werden können. Eine Verlagerung oder Aufgabe des bestehenden Betriebs ist hierfür nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Örtliche Bindung des Unternehmens</p> <p>Keine ausreichende Sicherung des Betriebs durch schallschützende Festsetzungen</p>	<p>Fehlerfall, also unter realen Kurzschlussbedingungen durchgeführt.</p> <p>bb) Zudem ist eine Standortverlegung wegen der Generatoren in den Hallen unserer Mandantin unmöglich. Diese befinden sich seit der Gründung in DDR-Zeiten auf dem Gelände und können auch nicht versetzt werden.</p> <p>c) Die getroffenen Festsetzungen bieten - gerade auch vor dem Hintergrund, dass unsere Mandantin einen Anspruch auf Bestandssicherung hat - keine ausreichende Gewähr dafür, dass keine entsprechenden Beschränkungen nach Beschwerden zukünftiger „Nachbarn“ drohen könnten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Nach den vorliegenden Aussagen und Erkenntnissen des schalltechnischen Gutachtens ist eine vollständige Verlagerung aller Prüfvorgänge in Hallen nicht erforderlich. Es ist jedoch im Rahmen des technisch Möglichen jederzeit zu prüfen, ob durch Verlagerungen in durch Gebäude oder durch sonstige mobile Abschirmungen abgeschottete Bereiche eine Verringerung der schädlichen Umweltauswirkungen erzielt werden kann.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es besteht bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht die Möglichkeit einer uneingeschränkten Nutzung durch das IPH. Es wird durch das IPH bzw. den Stellungnehmenden außer Acht gelassen, dass sich mehrere und zum Teil auch deutlich ältere Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung befinden. Dazu führt das Gutachten auf Seite 14 aus: <i>„Das Institut „Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik“ wurde an seinem heutigen Standort bereits im Jahr 1956 gegründet. Die Wohnsiedlungen auf der gegenüberliegenden Nordseite der Landsberger Allee waren zu diesem Zeitpunkt schon vorhanden, die gewerblichen Nutzungen im Umfeld hingegen nicht.“</i> Neben dieser bereits vor der Errichtung des IPH vorhandenen Siedlung bestehen aber auch noch weitere Immissionsorte in der Umgebung, die in dem Gutachten mit den Immissionsorten IO1 bis IO9 in der Tabelle 1</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Keine ausreichende Sicherung durch Emissionskontingente	aa) Die festgestellten Grenzwertüberschreitungen kann Grundlage für etwaige Beschwerden zukünftiger Nachbarn werden. Die in der textlichen Festsetzung Nr.10 vorgesehene Festsetzung von Emissionskontingenten kann dabei keine ausreichende Sicherheit vor möglichen Beschwerden und daraufhin erfolgenden behördlichen Beschränkungen begründen. Denn die Grenzwertüberschreitung wird durch die vorgesehenen Hochhäuser sogar noch begünstigt.	<p>exemplarisch aufgelistet werden. Dazu wird auf Seite 16 im Gutachten ausgeführt:</p> <p><i>„Sowohl bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als auch in Genehmigungsverfahren für Einzelvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) gilt der Vorsorgegrundsatz, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssen.“</i></p> <p>Im vorliegenden Fall wird aufgrund der bestehenden Nähe der jeweiligen Nutzungen und der jahrelangen Kenntnis und Wahrnehmung der Geräusentwicklungen mit teilweisen Überschreitungen einzelner Richtwerte jedoch bereits von einer Gemengelage gemäß Nr. 6.7 der TA Lärm ausgegangen. Dazu führt das Gutachten auf Seite 18 aus:</p> <p><i>„Aufgrund der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme kann seitens der Wohnnutzung nicht das Schutzniveau beansprucht werden, welches außerhalb der Gemengelage angemessen wäre. Umgekehrt bestehen für die geräuschemittierende Nutzung stärkere Einschränkungen, als dies ohne benachbartes Wohnen der Fall wäre.“</i></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 10 dient vielmehr dazu, den künftigen Betrieb des IPH sowie der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete unter den annähernd gleichbleibenden Bedingungen sicherzustellen. Dazu werden dem IPH als bereits ansässigen Betrieb die umfangreichsten Emissionskontingente eingeräumt. Um in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Aufenthaltsräume auszuschließen</p>

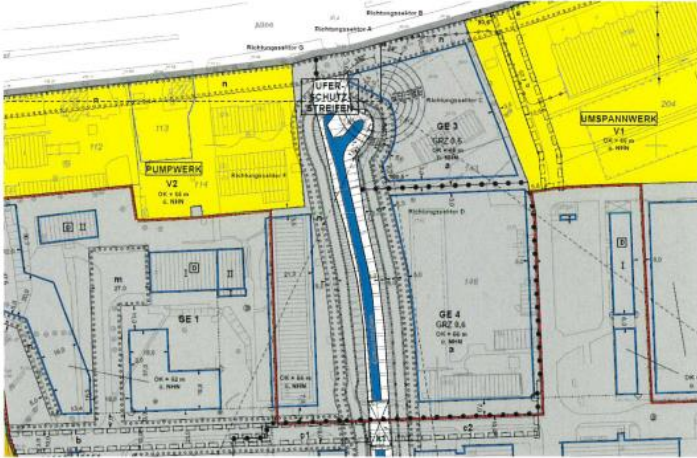
lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Hinweis auf mögliche Schallreflexionen an Gebäuden</p> <p>Hinweis auf mögliche Schallreflexionen an Gebäuden</p>	<p>(1) Gebäude sind grundsätzlich akustische Reflektoren. Das heißt, sie werfen die Schallwellen von ihrer Oberfläche zurück. Gerade zwischen mehreren Gebäuden kann sich dieser Effekt mit Blick auf mögliche Lärmimmissionen erheblich nachteilig auswirken. Es kann zu einem Nachhall oder Echo kommen (vgl. zur Möglichkeit von Echogeräuschen durch Schallreflexion: VG Gera, B. v.12.11.2003 4 E 2122/03.GE - juris, Rn. 18; OVG Nordrhein-Westfalen, U. v. 29.08.2005 10 A 3138/02 - juris, Rn. 60).</p> <p>(2) Vor diesem Hintergrund - dies zeigt auch der Schallschutzbericht, dessen Ausführungen eine Berechnungshöhe von 15m zugrunde liegt - wirkt sich die geplante Bebauung nachteilig aus. Es kann durch die Schallreflexion zu einer Schallpegelerhöhung kommen (vgl. zur Möglichkeit einer Schallpegelerhöhung durch Reflexion: Wasielewski/Graw, Praxis der Kommunalverwaltung, PdK Schleswig-Holstein - Immissionsschutzrecht K5 SH, Anhang 13, IV) und damit zu einer vermehrten Überschreitung der Grenzwerte der TA-Lärm.</p>	<p>sind vor diesen mit Ausrichtung auf das Gl1 geschlossene verglaste Vorbauten vorzusehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit den getroffenen Festsetzungen ist ein ausreichender Schallschutz für die Gebäude innerhalb des Plangebietes getroffen worden. Veränderte bzw. erhöhte Schallbedingungen für die außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Gebäude durch Reflexionen sind aufgrund der deutlich weiter südlich geplanten Hochhäuser dagegen nicht zu erwarten. Dies begründet sich auch damit, dass mit Blick auf die südlich geplanten Hochhäuser jeweils bestehende Gebäudestrukturen des IPH zwischen den gegenwärtig untersuchten Prüfstandorten für die Freifeldtests (gemäß K7 8, 9 und 10) und möglichen Reflexionsstandorten der Hochhäuser liegen, die als baulichen Abschirmung dienen und somit bereits eine deutliche Schallminderung erzeugen. Darüber hinaus wird nach der Anpassung der Nutzungsmaße im GE 5 die Gesamtanzahl der Hochhäuser von vier auf drei reduziert.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Keine ausreichende Berücksichtigung von künftigen Entwicklungsabsichten	<p>bb) Als bereits im Plangebiet ansässiger Betrieb hat unsere Mandantin einen Anspruch darauf, dass nicht nur ihr derzeitiger Betriebsstand, sondern auch ihr Interesse an einer künftigen Betriebsausweitung im Rahmen einer normalen betrieblichen Entwicklung Berücksichtigung findet (vgl. OVG Münster B. v. 30.7.1992 - 11a B 885/92, juris, 5. Leitsatz).</p> <p>Demnach müsste neben der Festsetzung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der Nachbarn unserer Mandantin auch die Möglichkeit „bestandssichernder Festsetzungen“ im Bebauungsplan erwogen werden (vgl. zur Möglichkeit bestandssichernder Maßnahmen: Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 150. EL Mai 2023, BauGB Ei 1, Rn. 106).</p> <p>Diese sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dabei unabhängig von einer früheren baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zu treffen, soweit der betreffende Betrieb Bestandsschutz genießt (vgl. BVerwG, B. v. 30.10.2007 4 BN 38/07 - iuris, Rn. 5). Dies ist hier wegen des bereits seit 1956 durchgehend bestehenden Betriebs unserer Mandantin an diesem Standort wohl anzunehmen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Entgegen der durch die Stellungnehmenden zitierten Urteile zum Bestandsschutz verweist der Gesetzgeber aber auch darauf, dass das Immissionsschutzrecht dynamisch anzuwenden ist. Das bedeutet, dass sich die aus dem Immissionsschutz ergebenden Pflichten für einen Verursacher entsprechend dem technischen Fortschritt oder einer veränderten Situation ebenfalls weiterentwickeln müssen. Das bedeutet, dass sich die Betreiberin des IPH nicht auf einen uneingeschränkten Bestandsschutz ohne Veränderungen der eigenen Situation berufen kann. Es wurde darüber hinaus in dem Gutachten festgestellt, dass bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt Überschreitungen der zulässigen kurzfristigen Spitzenpegel sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets bei einzelnen Prüfvorgängen festgestellt werden. Dabei sind u.a. auch Bereiche der angrenzenden Wohngebäude betroffen, die bereits vor dem Bau und der Inbetriebnahme des IPH errichtet wurden. Dies führt im Sinne des Immissionsschutzrechts dazu, dass gemäß der § 22 BImSchG z.B. für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen verlangt werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden oder auf ein Mindestmaß beschränkt werden müssen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Selbst in der Vergangenheit erteilte immissionsschutzrechtliche Genehmigungen unterliegen nicht dem uneingeschränkten Bestandsschutz. So führt der Kommentar zur Baunutzungsverordnung unter der Randnummer 95-98 (Fickert/Fieseler 14. Auflage 2023) aus: „...Die gem. §4 BImSchG rechtmäßig unanfechtbar erteilte immissionsschutzrechtliche Genehmigung gewährt</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
				<p>dem Betreiber zwar einen Bestandsschutz gegen Beseitigungsverlangen aufgrund nachträglicher Rechtsänderungen. Dieser Bestandsschutz für die ausgenutzte immissionsschutzrechtliche Genehmigung ist jedoch nicht schrankenlos. Er ist vielmehr durch die sich aus §§5, 7, 17, 20 und 21 BImSchG ergebenden Regelungen eingeschränkt. BVerwG: „Der Bestandsschutz einer gewerblichen Anlage steht einer nachträglichen Anordnung zur Minderung vermeidbarer Lärmbelästigungen für die Wohnnachbarschaft nicht entgegen“. Eine auf der Grundlage einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung errichtete und in Betrieb genommene Anlage stellt eine von Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Rechtsposition dar. Dabei beschränkt sich der Grundrechtsschutz nicht auf das zivilrechtliche Eigentum an der Anlage, sondern umfasst grundsätzlich auch die durch die immissionsschutzrechtliche Genehmigung vermittelte Rechtsposition. Insbes. ist der Bestandsschutz jedoch durch die in § 5 BImSchG enthaltenen dynamischen Grundsätze des Schutzes, der Vorsorge und der Entsorgung beschränkt. Danach enthält die immissionsschutzrechtliche Genehmigung von vornherein Anpassungspflichten des Betreibers. Diese Grundsätze sind auch im Rahmen von Erweiterungen zu berücksichtigen.</p> <p>Da sich neben dem Betriebsgrundstück des IPH auch weitere bebaute und unbebaute Gewerbegrundstücke (ggw. beurteilt gem. § 34 BauGB i.V.m. den Darstellungen des FNP Berlin) befinden, muss der Plangeber des Bebauungsplanes auch diesen Eigentümern gegenüber einen entsprechenden Schutzanspruch im Rahmen der zulässigen bzw. geplanten Baurechte einräumen. Ein</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Keine ausreichenden Schallschutzfestsetzungen</p> <p>Keine ausreichende Klärung der Erschließung von Baugebieten</p>	<p>d) Der bisherige Bauleitplanentwurf sieht weder hinreichenden Lärmschutzmaßnahmen noch bestandssichernde Festsetzungen zugunsten unserer Mandantin vor. Dies darf nicht zu Lasten der Tätigkeit unserer Mandantin gehen. Sie führt diesen Test auf diese Art und Weise seit Jahren durch und ist auch zukünftig darauf angewiesen, die Tests weiterhin so durchführen zu dürfen.</p> <p>2. Neben dem Immissionsschutz ist im Bebauungsplan auch die Frage der Erschließung der einzelnen Grundstücke im Plangebiet zu klären, soweit diese noch nicht gesichert ist.</p>	<p>Versagen jeglicher Baurechte aufgrund des derzeitig ausgeübten Betriebs sowie ein uneingeschränkter Fortbetrieb des bislang angesiedelten Unternehmens entspricht dagegen nicht dem Prinzip der planerischen Gleichbehandlung.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es werden sowohl mit den textlichen Festsetzungen Nr. 10 (Emissionskontingente) sowie Nr. 11 (verglaste Vorbauten vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen) ausreichende Schutzvorkehrungen für die Nachbarn als auch bestandssichernde Festsetzungen für das IPH getroffen. Es wird zudem in dem Gutachten deutlich gemacht, dass mit der getroffenen Festsetzung der Emissionskontingente ganz besonders Rücksicht auf den bestehenden Betrieb genommen wurde, indem die verbleibenden industriell und gewerblich genutzten Nachbargrundstücke in ihrem künftigen Emissionsverhalten deutlich stärker eingeschränkt werden als der gegenwärtige Bestand. Siehe hierzu Auszug des Gutachtens auf S. 11: „Eingriffe in den genehmigten Bestand werden durch eine entsprechende Begrenzung der Emissionskontingente der Brachflächen vermieden, die für Gewerbeneuansiedlungen zur Verfügung stehen.“</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die gesicherte Erschließung aller im Plangebiet befindlichen Baugebiete und Grundstücke kann nach erneuten Prüfungen durch das Bezirksamt bestätigt werden. Basierend auf veralteten Grundbucheintragen erfolgten im</p>



lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p data-bbox="495 756 667 858">Hinweis zu einer gesicherten Erschließung</p> <p data-bbox="495 1018 651 1155">Hinweis zum vorgesehenen Wegerecht in der Fläche V1</p>	<p data-bbox="705 756 1397 970">2.1. Von einer gesicherten Erschließung ist auszugehen, soweit eine verkehrsmäßige Anbindung des Baugrundstücks durch Straßen, Wege oder Plätze sowie Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser besteht (vgl. <i>Mitschang</i> in: Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022, BauGB ä 30, Rn. 21).</p> <p data-bbox="705 1018 1397 1232">2.2. Derzeit sehen die textlichen Festsetzungen Nr. 18 und 19 für die Flächen b, c1 und c2 zugunsten des Gebiets GE 4 ein Wege- und Fahrrecht vor. Die Fläche d ist nach der textlichen Festsetzung Nr. 20 mit einem Leitungsrecht zugunsten des Gebiets GE 4 zu belasten. Zur Veranschaulichung verweisen wir auf nachstehenden Ausschnitt der Planzeichnung:</p>	<p data-bbox="1440 233 2078 708">Bebauungsplan Festsetzungen bzw. nachrichtliche Übernahmen von Geh- Fahr- und Leitungsrechten über Privatgrundstücke, die nach aktuellen Erkenntnissen in Teilen jedoch angepasst werden müssen. So wird die Fläche d mit Leitungsrechten für das GE 4 sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten über die Versorgungsfläche Umspannwerk zugunsten des GI 1 aus dem Bebauungsplan gestrichen. Für das GE 4 liegen diese Rechte grundbuchlich nicht mehr vor und für das GI 1 müssen diese aufgrund der bereits in den Grundbüchern bestehenden Sicherung sowie der zusätzlich bestehenden Anschlüsse an den Pyramidenring nicht mehr gesondert im Bebauungsplan gesichert werden.</p> <p data-bbox="1440 756 1621 782">Kenntnisnahme.</p> <p data-bbox="1440 794 2078 932">Nach Prüfung der aktuellen Grundbucheintragen sowie Grundstückszuschnitte kann eine gesicherte Erschließung für alle Baugebiete auch nach Anpassung einzelner Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden.</p> <p data-bbox="1440 1018 1621 1043">Kenntnisnahme.</p> <p data-bbox="1440 1056 2078 1193">Die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen werden an diesen Stellen aufgrund vorliegender aktueller Erkenntnisse und Eintragungen in den Grundbüchern angepasst. Es wird die Fläche d ersatzlos gestrichen.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Keine gesicherte Erschließung für das GE 4	 <p data-bbox="1176 708 1406 727">Abb.: Ausschnitt aus Planzeichnung</p> <p data-bbox="698 783 1413 1070">Legt man die vorgenannten „Mindestanforderungen“ (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 150. EL Mai 2023, BauGB 5 30, Rn. 42) der Erschließung zugrunde, ist die gesichertere Erschließung für das Gebiet GE4 aufgrund der Planung aus nachstehenden Gründen bereits zweifelhaft. Daneben ist eine vollständige Erschließung über die Fläche d und damit über das Gelände unserer Mandantin aus diesen Gründen auch abzulehnen.</p>	<p data-bbox="1435 783 1912 810">Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</p> <p data-bbox="1435 820 2094 1257">Die Erschließung des GE4 kann aufgrund der gegenwärtigen Rechtslage und Eigentumsverhältnisse grundsätzlich als gesichert angesehen werden. Die zusätzliche Aufnahme eines Leitungsrechtes für die Flächen c1 und c2 wird in Ergänzung des bereits bestehenden Wegerechts als planungsrechtlich vertretbar angesehen, da hierfür nur ein sehr geringer und in der Regel unterirdischer Flächenanteil im Bereich der Flächen c1 und c2 notwendig wird, ohne die bisherige Wegenutzung der Grundstücksflächen einzuschränken. Die Sicherung der Erschließung des GE 4 über die Fläche d ist damit künftig nicht mehr erforderlich.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Sicherheitsbedenken hinsichtlich einer Durchwegung</p> <p>Sicherheitsanforderungen beim Testbetrieb</p> <p>Sicherheitsanforderungen beim Testbetrieb</p> <p>Sicherheitsanforderungen beim Testbetrieb</p>	<p>a) Der Möglichkeit eines Wege- und Fahrrechts - abweichend von der bisherigen Planung über die Fläche d, steht zunächst der Gesichtspunkt der Personensicherheit entgegen. Das Gelände unserer Mandantin gleicht dem Charakter nach dem einer Hochspannungsanlage.</p> <p>aa) Hintergrund dieser Einordnung ist, dass es bei den im Freien stattfindenden Tests, neben den genannten Lärmimmissionen auch zu Lichtimmissionen in Form von Lichtbögen kommen kann (vgl. S. 27 Schallschutzbericht). Neben der Gefahr von Lichtbögen kann es darüber hinaus auch - ähnlich einem Sprengfeld - zu herumfliegenden Teilen der Testobjekte kommen.</p> <p>bb) Um die Sicherheit betriebsfremder Personen sicherzustellen, insbesondere den Zutritt dieser Personen auf das Betriebsgelände zu unterbinden, existiert an der Grenze zu den Gebieten V1 und GE 4 ein dauerhaft, besetztes Pförtnerhäuschen. Durch dieses soll sichergestellt werden, dass sich vor, während sowie nach den Betriebszeiten keine unbefugten Personen auf dem Gelände befinden.</p> <p>cc) Derzeit ist nicht bekannt, welches Unternehmen sich in dem Gebiet GE4 ansiedeln wird und wie groß ein möglicher Publikumsverkehr werden könnte. Aufgrund der dargelegten Gefahren auf dem Gelände unserer Mandantin - auch die Mitarbeiter werden bei Test, die zu Lichtbögen oder herumfliegenden Teilen führen können, in Sicherheit gebracht - ist selbst ein semi-</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzung der Fläche d sowie sämtliche damit verbundenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden künftig nicht mehr im Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Kenntnisnahme. Grundsätzlich steht es dem Eigentümer des IPH frei, auf seinem Grundstück Tests im genehmigten und zulässigen Umfang durchzuführen. Dabei ist im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme jedoch darauf zu achten, dass Nachbarn auf ihren Grundstücken und bei der Ausübung ihrer bestehenden Wegerechte nicht über das zulässige Maß beeinträchtigt oder gefährdet werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Grundsätzlich steht es dem Eigentümer des IPH frei, auf seinem Grundstück Tests im genehmigten und zulässigen Umfang durchzuführen. Dabei ist im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme jedoch darauf zu achten, dass Nachbarn auf ihren Grundstücken und bei der Ausübung ihrer bestehenden Wegerechte nicht über das zulässige Maß beeinträchtigt oder gefährdet werden. Gegenwärtig</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Geheimhaltungsanforderungen beim Testbetrieb	<p>permanenter Publikumsverkehr infolge eines Wege- und Fahrrechts nicht möglich. Die Risiken für diesen Publikumsverkehr sind infolge dieser Tests zu groß.</p> <p>b) Neben der Personensicherheit ist ein Wege- und Fahrrecht über das Gelände unserer Mandantin auch vor dem Gesichtspunkt der Geheimhaltung abzulehnen. Die Tests unterliegen der Geheimhaltung. Soweit betriebsfremde Personen infolge eines Wege- und Fahrrechts Zutritt zum Gelände erhalten würde, könnte dies eine Verletzung der Geheimhaltungspflicht unserer Mandantin zur Folge haben. Dies ist vor dem Hintergrund der möglichen Nachteile dieser Pflichtverletzung für unsere Mandantin zu vermeiden.</p>	<p>verfügt das Grundstück des GE 4 über ein grundbuchlich gesichertes Geh- und Fahrrecht über das Grundstück des IPH. Dieses kann nach Einschätzung der Grundstückssituation im Bereich des bestehenden Weges zwischen dem GE4 und dem G11 umgesetzt bzw. wahrgenommen werden. Da auch in diesem Bereich Tests im Freien durchgeführt werden, müssen zwischen den Grundstücknutzern Vereinbarungen für die gesicherte Zuwegung getroffen werden. Diese Vereinbarungen sind zudem unverzichtbar, da auch selbst bei einer alternativen Wegeführung über die eigenen Grundstücksflächen des GE4 aufgrund der unmittelbaren Nähe zum derzeitigen Prüfort von nur wenigen Metern Gefährdungen des Nachbargrundstücks durch den Betrieb des IPH nicht ausgeschlossen werden können. Eine Alternative besteht in der Verlagerung der Freiraumtests an eine andere Stelle auf dem Betriebsgelände des IPH. Gemäß dem Schallschutzgutachten werden diese Tests an insgesamt vier Standorten durchgeführt, sodass gegenwärtig räumliche Alternativen bestehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Gegenwärtig liegen grundbuchlich eingetragene Geh- und Fahrrechte für das GE4 über das G11 vor, sodass die Erschließung als gesichert anzusehen ist. Unter welchen Umständen diese Rechte eingeräumt werden können und dennoch die Geheimhaltung gewährt bleiben kann, ist im Rahmen von privatrechtlichen Vereinbarungen zu klären. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, welches an dieser Stelle lediglich auf die bestehende</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweis zum Geländeverlauf und zu bestehenden Gleisen	c) Ebenso stehen die tatsächlichen Gegebenheiten einem Wege- und Fahrrecht, aber auch dem bereits vorgesehenen Leitungsrecht entgegen. Die bisherige Planung verkennt den bestehenden Höhenunterschied an der Grenze zwischen den Gebieten GE 4, GE 3, GI 1 und V1. Teilweise verlaufen auf dieser Grenze unter Denkmalschutz stehende Bahngleise. Zur Veranschaulichung verweisen wir auf nachstehende Ausschnitte von Google Maps:	<p>Rechtsslage verweist, kann es aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen hierzu keine weitergehenden Regelungen oder Festsetzungen geben.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Über die östliche Seite des GE 4 sowie über die Grundstücksflächen der Fläche V1 sind keine Zuwegungen und Leitungen mehr geplant bzw. notwendig. Damit werden die bestehenden Gleisflächen nicht tangiert. Eine Erschließung und technische Anbindung kann über den bestehenden Weg zwischen GE4 sowie GI1 und GE2 erfolgen.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweis zum Geländeverlauf und zu bestehenden Gleisen	 <p data-bbox="1039 652 1339 671">Abb.: Darstellung der Gebietsgrenzen im Plangebiet</p>  <p data-bbox="1106 1051 1339 1070">Abb.: Bahngleise an den Gebietsgrenzen</p> <p data-bbox="701 1110 1429 1326">aa) Da früher über diese Gleise Schwerlasttransporte von und zu unserer Mandantin erfolgten, weisen die Bahngleise eine Fundamenttiefe von 4m. Diese Fundamenttiefe führte an der vorstehend rot markierten Grenze zu einem Höhenunterschied vom 1,5 - 2 m. Demnach müsste eine Erschließungsstraße diesen Höhenunterschied durch eine Rampe oder ähnliche aus-</p>	<p data-bbox="1440 1110 1621 1134">Kenntnisnahme.</p> <p data-bbox="1440 1150 2094 1361">Es bestehen keine Grunddienstbarkeiten mehr auf der Fläche V1, sodass eine Einbeziehung dieser Flächen zur Erschließung des GE4 nicht möglich ist. Die bislang vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der Fläche d in der Versorgungsfläche V1 werden aus dem Bebauungsplan entfernt.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Ausschluss eines Wege- und Leitungsrechts in der Fläche V1	<p>gleichen. Ebenso müssten die geplanten Zuleitungen zum Gebiet GE 4 unter den Bahngleisen, also in einer Tiefe von 5 - 6m verlegt werden.</p> <p>bb) Vor dem Hintergrund scheidet aus Sicht unserer Mandantin sowohl die Möglichkeit eines Leitungs- als auch die Möglichkeit eines Wege- und Fahrrechts aus. In beiden Fällen kann der Höhenunterschied - wenn überhaupt sowieso nur mit Blick auf das Leitungsrecht - mit erheblichen Schwierigkeiten überwunden werden. Demnach ist von der Möglichkeit einer Erschließung über die Fläche d und damit auch über das Gelände unserer Mandantin sowohl im Hinblick auf ein Wege- und Fahrrecht als auch mit Blick auf das bereits geplante Leitungsrecht Abstand zu nehmen.</p> <p>Anlage: Vollmacht</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es bestehen keine Grunddienstbarkeiten mehr auf der Fläche V1, sodass eine Einbeziehung dieser Flächen sowie der Fläche d zur Erschließung des GE4 nicht möglich ist. Dennoch haben die Geh- und Fahrrechte über das IPH-Grundstück (G11 und GE2) weiterhin Bestand, sodass die Erschließung des GE4 grundsätzlich als gesichert anzusehen ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
6.	Bürger/in Nr. 6 11.10.2023	Die Inhalte des B-Planverfahrens entsprechen nicht den wissenschaftlichen Regeln	Mit großer Verwunderung habe ich einen der weiteren Versuche des Bezirkes Marzahn-Hellersdorf gelesen, durch Bildung eines Amtes für Stadtentwicklung sowie Soziales, eine Bezirksplanung zu realisieren. Die Fehler fangen mit Begriffen wie „Regelverfahren“, Bebauungsplan statt Bauleitplan oder vorbereitender Flächennutzungsplan an und enden leider aktuell nicht. Es wird von mir darum gebeten, das Baugesetzbuch als auch grundlegende wissenschaftliche Regeln, z. B. der Relevanz, Bedeutung und Jahrhunderte alte <u>Vernunft</u> zu beachten.	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in der Begründung und den sonstigen Planunterlagen verwendeten Begrifflichkeiten entsprechen den gängigen Formulierungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen verbindlichen Bauleitplan, welcher als Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB aufgestellt wird. Ebenso wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach den geltenden Regelungen des BauGB berücksichtigt. Es wurde durch den Stellungnehmenden keine nachvollziehbare und belegbare nicht rechtskonforme Äußerung in den Bebauungsplanunterlagen vorgebracht.</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Es liegt kein FNP vor	Nochmals fordere ich Sie auf, erst wenigstens einen groben vorbereitenden Flächennutzungsplan zu zeichnen (auch ohne juristische Beteiligung möglich und sinnvoll!) Erst dann können einzelne Gebiete oder Flächen behandelt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von Berlin. Der FNP muss hierfür nicht erstellt oder geändert werden.
		Einschätzung der Waldeigenschaft	Weitere Fehler sind evident. Es handelt sich einfach nicht um ein nennenswertes Waldgebiet. Ich empfehle eine Bestimmungsuntersuchung z. B. hinter Erkner und dass in einem <u>Kleinstareal</u> von einigen <u>Quadratkilometern</u> . Wenn es seit Jahrzehnten Bauplanung im Bezirk richtig gäbe, müssten zwingend vorhandene Unterlagen über den Zustand der Umwelt existieren. Sie ist daher <u>in</u> einer Stadt nicht notwendig und daher falsch.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Einschätzung der Waldeigenschaft obliegt nicht dem Stellungnehmenden, sondern erfolgt durch die autorisierte und fachlich versierte Forstbehörde.
		Kein Planbezug	Sie haben bisher viel Zeit investiert und Gelder, mit der Folge von Schließungen z. B. der Deutschen Bank im Bezirk (U-Bhf. Hellersdorf) als auch Lichtenberg (Weitlingstraße).	Nicht B-Plan-relevant.
		Kein Planbezug	Es haben sich auch die Namen der Mitarbeiter geändert. Von daher ist nach Frau Fuhlbrügge, Siegrid Nett, Hecht, Lau, Bartsch, Schröder usw. davon auszugehen, ständige Neubesetzungen anzunehmen.	Nicht B-Plan-relevant.
		Kein Planbezug	Die wichtige Planungsarbeit ist aber in den Studienordnungen der Universitäten als Berufsfeld für Geografen vorgeschrieben worden. Diese Empfehlungen der Professoren der Humboldt Universität zu Berlin sollte unbedingt gefolgt werden. Ich erinnere auch an Folgen, wie sie Frau Kunst erlitten hat, weil sie diese verwaltungsrechtlichen Folgen nicht umsetzen konnte. Mit	Nicht B-Plan-relevant.

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Bürger/in Nr. 7 07.11.2023	Kein Planbezug Abwägung der Bebauung von Nachbargrundstücken des IPH	<p>Sicherheit trägt das Amt von Marzahn-Hellersdorf nicht alle Pflichten und Aufgaben.</p> <p>Vieles sollte der Senat und vor allem der Bund erledigen und auch Unternehmen und Planungsbüros. Leider können viele die geforderten Leistungen nicht erbringen. Die Folgen erwähnte. Es ist nicht lebensbedrohlich schlimm. Es stellt aber exzessiven Aufwand und Kosten dar. Ich habe mehrfach meine Leistungen angeboten und tue dies gerne wieder. Sie müssen aber bitte auch verstehen, wenn man als qualifizierter Wissenschaftler ihre Äußerungen mit Argwohn betrachtet und auch die Geografie in Berlin in ein schlechtes Licht gerückt wird. Ich will natürlich noch nicht von Leistungsmissverhältnissen oder Amtsanmaßung schreiben. Ender will ich aber mit der Zustimmung zum Satzteil „...XXI23 ist nicht rechtsverbindlich“.</p> <p>Guten Tag, ich bin im IPH seit 12 Jahren als Ing. tätig. Da ich auch den guten Kontakt zu Siemens (-stadt) - Kollegen pflege, weiß ich aus persönlichen Gesprächen, wie problematisch die Nähe eines Prüffeldes zu anderen Gebäuden sein kann. Ich bitte die Bebauung aufgrund dieser Erfahrungen unbedingt kritisch zu hinterfragen, bevor beide involvierten Parteien von der neuen Nachbarschaft enttäuscht sind.</p>	<p>Nicht B-Plan-relevant.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und findet Berücksichtigung. Mit den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird auf die Situation der Gewerbe- und ganz besonders der Industriegebiete eingegangen. So werden Emissionskontingente für die Emittenten festgesetzt und es werden mittels Bestimmungen für Vorbauten von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen auch Schutzvorrichtungen für die hinzukommenden Bauten verbindlich geregelt. Ergänzend werden mit den Festsetzungen der Flächen für Versorgungsgebiete, Industriegebiete und Gewerbegebiete Gebietskategorien geschaffen, welche eine hohe Verträglichkeit gegenüber lärmintensiven Nutzungen aufweisen und dazu beitragen können, abschirmende Bauteile</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Bürger/in Nr. 8 05.11.2023	<p>Weitgehender Erhalt der Grün- und Waldflächen</p> <p>Überschreitung von Schallgrenzwerten</p>	<p>Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan XXI-23. Begründung:</p> <p>1. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine grüne Oase inmitten eines extrem versiegelten Stadtgebietes. Die Ergebnisse der Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung, zum Wald und zur Fauna sind teilweise ignoriert worden. Deren Bewertungen mögen zwar gewissen Vorschriften genügen, sind aber nicht mehr zeitgemäß. Das erklärte umweltpolitische Ziel ist, Berlin zu einer sogenannten Schwammstadt zu entwickeln. Doch dem steht dieser Bebauungsplan entgegen. Die Waldflächen (u.a. Flurstück 150) sollen entfernt und der entstehende Verlust durch einen verhältnismäßig kleinen Geldbetrag kompensiert werden. Eine Ersatzpflanzung ist angesichts nicht vorhandener Flächen unwahrscheinlich. Der ermittelte, jetzt vorhandene Kühleffekt wird durch die Bebauung komplett zunichte gemacht, was angesichts der zunehmenden Aufheizung der Stadt nicht akzeptabel ist.</p> <p>2. Das Schallschutzgutachten weist teilweise bereits jetzt erreichte Grenzwerte aus. Diese werden garantiert durch das Entfernen der Waldflächen (insbesondere Flurstück 150) überschritten.</p>	<p>zum Schutz von Wohn- und Mischnutzungen in der näheren und weiteren Umgebung zu schaffen. Ein Ausschluss der Nutzbarkeit von Nachbargrundstücken aufgrund der eigenen Tätigkeiten würde hingegen zum Entzug von Baurechten führen und somit nicht dem planerischen Grundsatz der Gleichbehandlung entsprechen.</p> <p>Die Auffassung wird nicht geteilt. Bei den Flächen des Geltungsbereichs handelt es sich nach den Darstellungen des FNP Berlins um gewerbliche Bauflächen mit einem Entwicklungsschwerpunkt zum produktionsgeprägten Bereich (EpB). Aufgrund der bestehenden historischen Architektur mit vielen landschaftsprägenden Bestandteilen, sind weite Teile des Geländes unter Denkmalschutz gestellt. Dies berücksichtigt die vorliegende Planung mit einer für Gewerbe- und Industriegebiete niedrigen Versiegelung und Dichte. Zudem wurde in der Begründung ausführlich dargestellt, dass die Inanspruchnahme der Waldflächen alternativlos ist, da die vorgesehenen Nutzungen der Regenwasserbehandlungsanlage als auch der Versorgungsfläche „Fernwärme“ ebenfalls maßgeblichen Zielen des Klimaschutzes entsprechen und adäquate Alternativflächen nicht zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Abwägung wird daher an der Planung festgehalten.</p> <p>Der Stellungnahme wird widersprochen. Es kann keine schallschützende Wirkung von Waldflächen belegt werden. Dies geht maßgeblich aus den Darstellungen des Schallgutachtens hervor (siehe Darstellungen Blatt 9 und 10 des Schallgutachtens), welche belegen,</p>

lfd. Nr.	Bürgerin /Bürger Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>durch den Entfall von Waldflächen</p> <p>Es werden keine Büroflächen benötigt</p>	<p>3. Allgemein: Das Erfordernis der Bebauung erschließt sich mir nicht. Büroflächen werden nicht mehr gebraucht (siehe überwiegend leerstehende Pyramide). Für anderes Gewerbe stehen reichlich Freiflächen im Gewerbegebiet Marzahn Nord zur Verfügung. Ich bitte um eine Stellungnahme.</p>	<p>dass vielmehr eine abschirmende Bebauung, die nah an der Schallquelle positioniert ist, die Ausbreitung der Schallwellen unterdrückt.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt Gewerbe- und Industriegebiete fest, in denen unter anderem auch Bürogebäude errichtet werden können. Es können individuell und je nach Anforderung aber auch Produktionsgebäude und industrielle Einrichtungen errichtet werden oder auch Betriebserweiterungen des bereits vor Ort tätigen IPH mit dem Bebauungsplan langfristig ermöglicht werden. Vergleiche mit den bestehenden Büroflächen sowie der gegenwärtigen Auslastung der benachbarten Pyramide sind daher nicht sachgerecht.</p>

Bebauungsplan XXI-23 "IPH"

Abwägung zur erneuten Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB

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

Die Stellungnahmen mit den Ergebnissen der Prüfung und Abwägung sind im Folgenden aufgeführt:

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
1.	Senatsverwaltung für Finanzen Berlin Abteilung I - Vermögen und Beteiligungen I G 16 10.11.2023	Keine Bedenken	Gegen den o. g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.	Kenntnisnahme.
2.	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe Zukunftsorte, Referat IV A 15o 09.10.2023	Keine Bedenken	Hinsichtlich des Bebauungsplanverfahrens XXI-23 bestehen seitens der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe weiterhin keine Bedenken.	Kenntnisnahme.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
3.	<p>Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Wasserbehörde II D 44</p> <p>20.11.2023</p>	Keine ausreichende Sicherung der Niederschlagsentwässerung	<p>Zu dem o. g. Planentwurf nehme ich für das Referat II B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht und Geologie) und Referat II D (Gewässerschutz) wie folgt Stellung:</p> <p>Der Empfehlung der Wasserbehörde zur verbindlichen Festsetzung der Ausführungen im Fachgutachten zur Niederschlagsentwässerung wurde nicht gefolgt. Abgesehen von zwei textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zur Dachbegrünung (Nr. 15 und 16) werden über den B-Plan keine Verbindlichkeiten geschaffen, um die weiteren im Fachgutachten zur Regenwasserbewirtschaftung benannten Maßnahmen planungsrechtlich abzusichern. Laut Begründung wären die Vorgaben des Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung umsetzbar und die Vorhabenträgerin sei gewillt, sich im weiteren Prozess daran zu halten.</p> <p>Es wird weiterhin empfohlen, die Kerninhalte des Fachgutachtens zur Niederschlagsentwässerung in Form von textlichen Festsetzungen oder mittels eines städtebaulichen Vertrags verbindlich festzuschreiben. Ansonsten kann die Entwässerung des Plangebietes nicht als gesichert betrachtet werden.</p> <p>Es wird weiterempfohlen, die vorgeschlagenen Maßnahmen des Fachgutachtens zur Regenwasserbewirtschaftung umzusetzen, da sich hieraus eine gesicherte Entwässerung ergibt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Gemäß dem vorliegenden Entwässerungsgutachten kann eine Niederschlagsentwässerung im Plangebiet grundsätzlich gewährleistet werden. Die dem Bezirksamt zur Verfügung stehenden Mittel zur Sicherung der Niederschlagsentwässerung bzw. -rückhaltung in Form der Dachbegrünungen (bei Gebäudeneubauten auch als Retentionsdächer) wurden ergriffen. Verbindliche Regelungen, die darüber hinaus gehen, können aus den in der Begründung bereits beschriebenen Gründen nicht ergriffen werden. Dazu zählen maßgeblich die Bestandsgebäude, welche überwiegend auch dem Denkmalschutz unterliegen und somit nicht ohne Weiteres nachträglich mit einer Dachbegrünung versehen werden können. Weiterhin liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Rahmen dieses Angebotsbebauungsplanes auch noch kein Freianlagenplan vor, der eine Verortung und verbindliche Sicherung von Mulden, Rigolen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zuließe. Bei der Umsetzung der Vielzahl an möglichen technischen Lösungen zur Regenwasserbewirtschaftung in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen der einzelnen privaten Bauherrinnen und Bauherren und den speziellen Bodenverhältnissen auf den Grundstücken handelt es sich um Fragen der bautechnischen Ausgestaltung. Den Eigentümerinnen und Eigentümern stehen entsprechend den gutachterlichen</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Sicherung eines 5m breiten Randstreifens	<u>Gewässerentwicklung und Flächensicherung entlang des Marzahn-Hohenschönhauser Grenzgrabens:</u>	<p>Aussagen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend Spielräume zur Bewältigung der Problematik des anfallenden Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung. Auf weitere Festsetzungen verzichtet der Bebauungsplan im Sinne der planerischen Zurückhaltung. Die gutachterlichen Aussagen lassen den Schluss zu, dass zum Zeitpunkt der Fertigstellung der baulichen Anlagen im Plangebiet eine Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken unter Berücksichtigung der vielfältigen technischen Möglichkeiten grundsätzlich gesichert werden kann. Damit ist entsprechend der Rechtsprechung eine Konfliktverlagerung in die Vorhabenebene zulässig. Zudem müssen die bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen über entsprechende Behandlungs- und Einleitgenehmigungen in die Regenwasserkanalisation verfügen, sodass mit dem Bebauungsplan keine Möglichkeiten bestehen, diese bestehenden Genehmigungen zu entziehen und anderweitige Vorkehrungen verbindlich festzusetzen. Das vorliegende Entwässerungsgutachten stellt fest, dass ausreichende Möglichkeiten der Niederschlagsentwässerung im Geltungsbereich bestehen. Darüber hinaus sind mit den bestehenden Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit dem Berliner Wassergesetz bereits ausreichend rechtliche Grundlagen geschaffen, die den Bauherren zum nachhaltigen Umgang mit dem Niederschlagswasser verpflichten.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Festsetzung und Abgrenzung der Baugebiete und des Grabens erfolgen anhand der jeweiligen Eigenschaft</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Nach Wasserhaushaltsgesetz § 38 (1) dient der Gewässerrandstreifen u.a. der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer. Der mind. 5m breite Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante ist daher der ökologischen Entwicklung vorzubehalten. Bebauung und Wege sind außerhalb dieses Streifens anzuordnen. Diese das Gewässer beidseitig begleitende Streifen sind daher nicht als Teile der GE-Flächen darzustellen.</p>	<p>sowie maßgeblich anhand der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse. Auch wenn Teile der Gewässerrandstreifen im Bereich der Gewerbegebiete gelegen sind, ist eine Beeinträchtigung der Gewässer nicht zu befürchten, da neben dem Gewässer die Festsetzung des 5 m breiten Wirtschaftsweges sowie daran anschließend eine 5 m breite Pflanzfläche (mit Ausnahme bereits näher am Gewässer stehenden Bestandsgebäuden) erfolgen. Die Forderung nach dem umlaufenden Wirtschaftsweg erfolgte bereits im Jahr 1995 durch die Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und wurde von SenUMVK, V B C 23 (Fachbereich Gewässerunterhaltung) im Rahmen der TöB mit Schreiben vom 14.12.2021 aufrecht erhalten.</p> <p>Das Bezirksamt weist zudem darauf hin, dass der § 38 des WHG eine Breite des Gewässerrandstreifens von 5 m lediglich im Zusammenhang mit dem Außenbereich auführt und die zuständige Behörde gemäß § 38 Abs. 3 Nr. 3 WHG für Gewässer und Gewässerabschnitte innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine angemessene Breite festsetzen kann, sodass diese wie im vorliegenden Fall an baulichen Bestandsengstellen auch geringer ausfallen können.</p>
4.	<p>Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr-, Klimaschutz und Umwelt-Abteilung V - Tiefbau</p> <p>26.10.2023</p>	<p>Beteiligte Abteilungen</p>	<p>Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V Tiefbau beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>V A E V C A V D V B A V C B V E</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			V B B V C C V B C V C D V B D V C E V B F Von den Fachbereichen V B E und V D gab es Hinweise bzw. Einwendungen. Vom Fachbereich V E gibt es allg. Hinweise Siehe im Folgenden.	
	Abteilungen V D 22 / V A E 22 25.10.2023	Abgegebene Stellungnahme hat Bestand	Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Abteilung V - Tiefbau, Bereich Brücken/Ingenieurbau - Erhaltung/ Betrieb (SenMVKU, V D) ist für den Aufgaben- und Verantwortungsbereich der Ingenieurbauwerke des Landes Berlin nach AZG i.V.m. ZustKat AZG Nr. 10 Abs. 6 zuständig. Die SenMVKU, V D war bereits im Januar 2022 (Vorgangsnr.: 2021/133) zum o.g. Bebauungsplanverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Die Forderungen aus der Stellungnahme bleiben weiterhin bestehen.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme ist in der Planung entsprechend berücksichtigt worden.
		Hinweise zur Planumsetzung	<u>Allgemeiner Hinweis:</u> 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	Kenntnisnahme. Die Hinweise beziehen sich auf die Planumsetzung bzw. auf die Errichtung von Ingenieurbauwerken.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	<p>Abteilung Tiefbau / Bereich Straße / Wasser / Beleuchtung / Technik FB Öffentliche Beleuchtung V B E 6</p> <p>17.10.2023</p>	<p>Hinweise zur Planung von Beleuchtung</p>	<p>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 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> <ul style="list-style-type: none"> • Sind von der Baumaßnahme Anlagen der öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin einschließlich der Netzanschlussleitungen betroffen, ist die Vorgehensweise mit dem Betreiber, Stromnetz Berlin GmbH, BerlinLicht, DG-AL, Eichenstraße 3A, 12435 Berlin, Telefon 030/49202 8100 abzustimmen. Das gilt auch bei Auswirkungen auf die Beleuchtungsqualität. • 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. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise beziehen sich auf die Planumsetzung bzw. auf die Einrichtung von Beleuchtungskonzepten und -anlagen.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<ul style="list-style-type: none"> Die Kosten für die Beleuchtungsmaßnahme sind in die Bau- maßnahme mit aufzunehmen. 	
5.	<p>Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Um- welt Abteilung Mobilität / Übergeordnete Stra- ßenplanung IV B 21</p> <p>15.12.2023</p>	<p>Keine grund- sätzlichen Be- denken</p> <p>Annahme der Prognosewerte entspricht nicht den Anforde- rungen</p>	<p>Grundlage der Beurteilung ist neben der Planzeichnung und der Begründung auch die Verkehrstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros VCDB mit Stand Februar 2023.</p> <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf XXI-23 („IPH“) bestehen aus verkehrsplanerischer Hinsicht von Sen- MVKU keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch gibt es die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen, die im weiteren Verfahren geprüft und berücksichtigt werden sollten.</p> <p>Es wurden auch methodische Aspekte festgestellt, die aus Sicht des Bebauungsplans abwägungsrelevant sein und ggf. auch zu einem Fehler führen könnten. Nachfolgend einige Erläuterungen dazu.</p> <p>Abwägungsrelevante Aspekte In Kapitel 4.2 der verkehrstechnischen Untersuchung wurde mit- hilfe einer (Trend-)Extrapolation eine vereinfachte Abschätzung der zu erwartenden Querschnittsbelastungen im Pyramidenring für den Prognose-Nullfall (d.h. ohne B-Plan XXI-23) durchge- führt, da der Pyramidenring nicht Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins ist und dadurch von Seiten SenMVKU (IV A) keine Aussagen zu den Prognosewerten gegeben werden konnten. Hierbei wird der Hinweis gegeben, dass Trendprognosen (die Trendextrapolation ist eine einfache Form davon) grundsätzlich nicht den Anforderungen in Berlin entsprechen. Sie setzt allgemein voraus, dass die Rahmenbedingungen im</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie beschrieben, lagen für den Pyramidenring keine Prognosedaten vor, weder am Knotenpunkt Landsberger Allee noch am Knotenpunkt Rhinstraße. Aus den Veränderungen der Querschnittsbelastungen der übergeordneten Straßen ist eine Erhöhung der Verkehrsbelastung des Pyramidenringes gegenüber dem Analysezeitraum ableitbar, bzw. aufgrund der Verkehrsstromverteilung im Analysezeitraum ist für den Prognosezeitraum (Prognose-Nullfall) einzig eine Verkehrszunahme auf dem Pyramidenring die logische Folge. Diese wurde dabei so angenommen, dass die Fortschreibung der Verkehrsströme</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Erforderlichkeit einer detaillierten Betrachtung	<p>Verlauf des betrachteten Zeithorizonts weitestgehend unverändert bleiben. Dies trifft auf Großstädte wie Berlin mit einer sehr dynamischen Entwicklung und häufig wechselnden Randbedingungen nur bedingt zu. Zudem wird im HBS 2015 (Teil: Stadtstraßen) in Kapitel S2.4.2 „Trendprognose“ beschrieben, unter welchen Bedingungen eine Trendextrapolation anwendbar wäre. Zu einer wesentlichen Voraussetzung gehört, dass der Prognosezeitraum maximal fünf Jahre umfassen darf, was im vorliegenden Fall nicht zutrifft.</p> <p>Zur Angleichung der deutlich höheren Prognosebelastungen (Querschnitt) in der Landsberger Allee und Rhinstraße (siehe Kapitel 4.1) wurden hier konkret auch alle Ein- und Abbiegeströme anteilig hochgerechnet, wobei die prozentualen Verhältnisse gemäß den Erhebungsdaten beibehalten wurden. Dies führt eben dazu, dass auch pauschal die Querschnittsbelastungen in den untergeordneten Armen (hier Pyramidenring) zum Teil geringfügig (um ca. 4,5% im Bereich Landsberger Allee), aber auch zum Teil signifikant (um ca. 25% im Bereich Rhinstraße) zunehmen. Problematisch können hierdurch v.a. die resultierenden Linkseinbieger sein, insbesondere dann, wenn die Verkehrszunahmen im Querschnitt hauptsächlich auf die übergeordneten Verkehre entlang der Hauptverkehrsstraße zurückzuführen sind. Eine mögliche Verkehrszunahme im Pyramidenring kann aufgrund ihrer Lage voraussichtlich nur aufgrund von weiteren Gebietsentwicklungen innerhalb des Bereichs erwartet werden. Ob und inwiefern daher auch eine Verkehrszunahme im Pyramidenring für den Prognose-Nullfall (d.h. ohne B-Plan XXI-23) unterstellt werden könnte, hängt davon ab, ob darüber hinaus weitere zusätzliche Gebietsentwicklungen innerhalb des betrachteten Zeithorizonts zu erwarten sind. Für eine</p>	<p>plausibel und konsistent zwischen Nullfall und Analyse ist. Orientierung gab hierzu die Begründung für die Herstellung einer Verbindungsstraße Pyramidenring – Beilsteiner Straße (Anlage 3 der BA-Vorlage Nr. 1416/V). Insofern wurden alle vorhandenen Daten hinsichtlich der möglichen Prognosebelastung betrachtet und zusammengeführt. Der Begriff „Trendprognose“ ist in diesem Zusammenhang u.U. etwas unglücklich.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Für die Ermittlung einer Prognosebelastung auf dem Pyramidenring lagen nicht viele Informationen vor. Aus den Aussagen zur gesamtstädtischen Prognose sind lediglich tendenzielle Aussagen möglich (siehe Abwägung zu Annahme der Prognosewerte).</p> <p>Die gesamtstädtische Prognose enthält allgemeine Entwicklungen, wie z.B. die Realisierung von B-Plänen. Entlang des Pyramidenringes sind eine Vielzahl von B-Plänen derzeit in Aufstellung. Es handelt sich um ähnliche Strukturen wie auf dem B-Plan XXI-23, für den durch die Verdichtungen Verkehrszunahmen ausgewiesen werden. Insofern erscheint die Verkehrszunahme auf dem Pyramidenring, die sich aus der gesamtstädtischen Prognose ableiten lässt, plausibel.</p> <p>Die Aufteilung der Mehrverkehre folgt dabei den durch die gesamtstädtische Prognose vorgegebenen Rahmenbedingungen. Er kann nicht beliebig verteilt werden, sondern muss in den Größenordnungen den übergebenen Prognose-Querschnittswerten entsprechen.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Fehlende Berücksichtigung der Alten Rhinstraße	<p>Abschätzung der prognostizierten Belastungen im Pyramidenring wäre deshalb eine detailliertere Betrachtung unter Berücksichtigung der vorliegenden Rahmenbedingungen notwendig.</p> <p>Bei der Abschätzung der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen wurde die Alte Rhinstraße, die auch Bestandteil des B-Plan-Geltungsbereichs ist, bisher gar nicht berücksichtigt – weder im Analysefall noch in den Prognosefällen. In Abhängigkeit der geplanten inneren Erschließung ist davon auszugehen, dass ein gewisser Teil des Quell- und Zielverkehrs auch über die Alte Rhinstraße abgewickelt wird. Dadurch können sich auch andere Anteile hinsichtlich der räumlichen Verteilung und somit auch andere Belastungen an den einzelnen untersuchten Knotenpunkten ergeben. Von Seiten des Dienstleisters wurde beispielsweise eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie (Variante 4: Vorzugslösung) an der westlichen Zufahrt der Landsberger Allee (zum Pyramidenring) nach Süden aus Gründen der Verkehrssicherheit, aber auch aus Gründen der Leistungsfähigkeit empfohlen, da ein deutlicher Zuwachs des Kfz-Rechtsabbiegers im Prognose-Planfall (siehe S. 47 der verkehrstechnischen Untersuchung) erwartet wurde. Im Zuge des B-Plan-Abwägungsverfahrens wurde diese Empfehlung auch konkret in der B-Planzeichnung berücksichtigt und umgesetzt (inkl. Festsetzung als Straßenverkehrsfläche). Es ist allerdings auch denkbar, dass ein Teil dieses Verkehrsstroms bereits in der Alten Rhinstraße abgebogen wäre, wodurch ein geringerer Zuwachs am nachgelagerten Knotenpunkt resultieren würde. Da die Alte Rhinstraße insgesamt bisher nicht thematisiert wurde, fehlen auch allgemein Aussagen, ob und inwiefern zusätzliche verkehrliche Anforderungen in der Alten Rhinstraße</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Nach Abstimmung und in Rücksprache mit der zuständigen Bearbeiterin von SenMVKU (Email-Schreiben vom Fr. Löchner am 19.04.2023) wurde auf eine Betrachtung und Einbeziehung der Alten Rhinstraße explizit verzichtet. So wurde durch SenMVKU wie folgt ausgeführt: <i>„nunmehr möchte ich auf die Frage antworten, welche Funktion die Alte Rhinstraße übernimmt und ob ggf. eine weitere Verkehrsverlagerung von Rechtsabbiegern aus der westlichen Landsberger Allee in den Pyramidenring zu erwarten wäre. Im Verkehrsgutachten wird darauf nicht separat eingegangen, in den verwendeten Verkehrsbelastungen für den KP Landsberger Allee/Rhinstraße sind aber Anliegerverkehre der Alten Rhinstraße automatisch berücksichtigt (siehe auch Differenz der Verkehrsbelastung der Landsberger Allee zwischen Rhinstraße und Pyramidenring). Dieser Differenzbetrag beinhaltet sowohl Anliegerverkehre in die Alte Rhinstraße als auch in das nördlich angrenzende Gebiet (Dingelstädter Straße etc.). Insofern wäre hier nur von Belang, ob bei einer noch angespannteren Lage am genannten Knoten mit der Rhinstraße weitere Verkehre in das Gebiet abgeleitet werden können, wegen der fehlenden Querbarkeit des Mittelstreifens der Landsberger Allee wären dies ausschließlich von West kommende, rechts in das Gebiet einfahrende Verkehre.“</i></p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweis zum Stand von Abbildungen	<p>selbst aber auch an den nördlichen und südlichen Einmündungen zur Landsberger Allee und Pyramidenring sich durch das B-Plangebiet konkret ergeben könnten. Es sollte gutachterlich geprüft werden, ob auch die Berücksichtigung der Alten Rhinstraße bzw. des inneren Erschließungsnetzes zu einer abweichenden Einschätzung der verkehrlichen Auswirkung insbesondere im Hinblick auf die empfohlenen Maßnahmen haben könnte, um den Abwägungstatbestand ausreichend Rechnung zu tragen.</p> <p>Darüber hinaus werden nachfolgend noch einige allgemeine (z.T. auch redaktionelle bzw. informelle) Hinweise gegeben.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der in Abbildung 3.2 der verkehrstechnischen Untersuchung gezeigte Ausschnitt der Verkehrsmengenkarte 2019 einen veralteten Stand (vom April 2021) darstellt. Sie wurde zuletzt im Februar 2022 aktualisiert, um insbesondere fehlerhafte Angaben, die nachträglich entdeckt wurden, zu korrigieren. Anders als zuvor ist die aktualisierte Version jedoch nicht mehr im PDF-Format zu finden. Sie kann stattdessen über den FIS-Broker oder auch indirekt über die nachfolgende Internetadresse (https://www.berlin.de/sen/uvk/verkehr/verkehrsmanagement/verkehrserhebungen/) aufgerufen werden.</p>	<p><i>Gemäß meiner fachlichen Einschätzung gibt es bereits heute in den Spitzenstunden und den damit verbundenen Rückstauerscheinungen schon über die reine Anliegerfunktion hinaus gehende Fahrzeugmengen, die eine Umfahrung des KP mit dem Pyramidenring nutzen. Aufgrund der Straßenraumgestaltung der Alten Rhinstraße und der fehlenden Attraktivität als Durchgangsstraße ist dieser Verlagerungseffekt marginal und hat keine grundsätzlichen Entlastungswirkungen auf den Rechtsabbiegeverkehr zum Pyramidenring.“</i></p> <p>Die Auffassung von SenMVKU wurde durch den Gutachter geteilt, sodass von einer zusätzlichen Untersuchung der Wegeverbindung über die Alte Rhinstraße abgesehen wurde.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wie SenMVKU bereits anmerkt, hat dies keine Auswirkung auf den Inhalt der wiedergegebenen Zahlen und Daten. Da der betreffende Abschnitt nicht von Änderungen betroffen ist, wird an der Darstellung und der genannten Grundlage der Daten festgehalten.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Hinweis zum näher gelegenen S-Bahnhof Springpfuhl</p> <p>Abweichung zu den Zielen des Mobilitätsgesetzes</p>	<p>Als weitere Alternative können die Daten auch im Geoportal Light (https://gdi.berlin.de/viewer/main/), der auf die Datenbank des FIS-Broker zurückgreifen, eingesehen werden. Für den dargestellten Ausschnitt gibt es zwar keine abweichenden Angaben zwischen den unterschiedlichen Bearbeitungsständen. Nichtsdestotrotz sollte künftig stets der aktuellste Stand herangezogen werden, um von vornherein evtl. fehlerhafte Angaben zu vermeiden.</p> <p>Bezüglich der Beschreibung der ÖV-seitigen Verkehrserschließung (siehe Kapitel 2.4 auf S. 13 der Begründung) wird informell darauf hingewiesen, dass die Strecke der S-Bahnlinie S75 zwar in der Nähe des Plangebiets verläuft, jedoch der Bahnhof Gehrenseestraße soweit vom eigentlichen B-Plan entfernt liegt, dass er nicht unbedingt erwähnt werden müsste. Falls die S75 dennoch mit aufgeführt werden soll, erscheint es stattdessen sinnvoller, den südlicher und näher gelegenen Bahnhof Springpfuhl zu benennen.</p> <p>ÖPNV</p> <p>Bei der Begutachtung der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung ist aufgefallen, dass die Straßenbahn und der Fuß- sowie Radverkehr immer schlechter abschneiden als der Kfz-Verkehr. Hier sollte entsprechend des Berliner Mobilitätsgesetzes eine Verbesserung erzielt werden.</p> <p>Auch die E-Klima als FGSV-Richtlinie sieht hier eine neue Priorisierung vor:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der näher gelegene S-Bahnhof Springpfuhl (S75) wird redaktionell als ergänzender Bahnhof ebenfalls in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit dem vorliegenden Gutachten gilt es die Auswirkungen des Bebauungsplanes XXI-23 zu untersuchen und zu bewerten. Es konnte dabei festgestellt werden, dass bereits im Bestand eine nicht den Zielen des Mobilitätsgesetzes entsprechende Anbindung des Plangebietes vorliegt. Dennoch wurden im Rahmen des Gutachtens Empfehlungen für Verbesserungen an den Knotenpunkten sowie der Anbindungsqualitäten für alle Verkehrsarten abgegeben, die über die durch den Bebauungsplan verursachten verkehrlichen Auswirkungen hinausgehen.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<ul style="list-style-type: none"> - In den E-Klima fasst die FGSV ergänzende Anforderungen zur Anwendung bestehender Veröffentlichungen hinsichtlich Emissionen und Energieverbrauch zusammen - Anforderungen beinhalten auch neue Vorgaben, Standards, Regelfälle, Empfehlungen und Handlungsoptionen, die bereits heute angewendet werden sollen, zugleich jedoch auch die Basis der nächsten Richtlinien-generation bilden - Empfehlungen sind kongruent zu Aussagen des Mobilitätsgesetzes hinsichtlich des Vorrangs des Umweltverbunds vor dem MIV - Für den ÖV sollten die Qualitätsstufen QSV A bis B, für den Rad- und Fußverkehr die Qualitätsstufen QSV A bis C angestrebt werden. Dies gilt sowohl für Anlagen des jeweiligen Verkehrsmittels als auch für Knotenpunkte mit und ohne Lichtsignalanlage. - Für Verkehrsanlagen des motorisierten Individualverkehrs spiegelt die Qualitätsstufe D einen effizienten Ressourceneinsatz wider. Sofern sich für Anlagen des Kfz-Verkehrs eine QSV besser als D ergibt, sollte nachgewiesen werden, dass keine umweltfreundlichere Variante für die zu Grunde liegende Straßenkategorie vorhanden ist, für die eine QSV von D erreichbar ist. 	<p>Zudem erfolgt der Hinweis, dass es sich bei dem betrachteten Abschnitt der Landsberger Allee gegenwärtig um eine übergeordnete Straßenverbindung (Stufe II) handelt, welche gemäß dem StEP MoVe in der Planung 2030 sogar auf eine großräumige Straßenverbindung (Stufe I) hochgestuft werden soll. In diesem Zusammenhang würden zusätzliche Eingriffe, die zu einer einseitigen Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs sowie der ÖPNV-Anbindung führen würden, nur zu Lasten des Verkehrsflusses über die künftig großräumige Straßenverbindung gehen können. Diese Maßnahme bzw. Entscheidung kann jedoch nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes diskutiert werden, sondern muss im Rahmen einer von SenMVKU betriebenen Gesamtstrategie gelöst werden.</p> <p>Im Rahmen einer Vorabstimmung mit SenMVKU wurden die vorgelegten Ergebnisse und Handlungsempfehlungen des Gutachtens mitgetragen und bestätigt.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis																												
		Hinweis zu geplanten Bauvorhaben der Umgebung	<p>FGSV: E-Klima Steckbriefe, 2022</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>QSV</th> <th>Kfz-Verkehr mittlere Wartezeit t_w [s]</th> <th>ÖPNV auf Sonderfahrstreifen¹⁾ mittlere Wartezeit t_w [s]</th> <th>Fußgänger- und Radverkehr²⁾ maximale Wartezeit $t_{w,max}$ [s]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>≤ 20</td> <td>≤ 5</td> <td>≤ 30</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>≤ 35</td> <td>≤ 15</td> <td>≤ 40</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>≤ 50</td> <td>≤ 25</td> <td>≤ 55</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>≤ 70</td> <td>≤ 40</td> <td>≤ 70</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>> 70</td> <td>≤ 60</td> <td>≤ 85</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>–³⁾</td> <td>> 60</td> <td>> 85⁴⁾</td> </tr> </tbody> </table> <p>Grundsätzlich darf mit der Planung die Straßenbahn in ihrer Funktionsfähigkeit keine Verschlechterung erfahren.</p> <p>Darüber hinaus wird angemerkt, dass in unmittelbarer Umgebung der ÖPNV-Haltestelle „Landsberger Allee/Rhinstraße“ sowie der Landsberger Allee eine massive Verdichtung geplant ist. Bei der Aufstellung des B-Plans sind diese Planungen zwingend zu beachten und in der weiteren Betrachtung miteinzubeziehen. Insbesondere müssen die Auswirkungen auf den ÖPNV dargestellt werden. Die Kapazitäten der vorhandene ÖPNV müssen dahingehend untersucht werden, ob sie dem Zuwachs an Nutzer:innen gerecht werden, sodass dieser weiterhin eine attraktive Alternative zum MIV darstellt. Ggf. notwendige Anpassungen sind zu entwickeln und mit dem Land sowie der BVG abzustimmen.</p> <p>Die Stellungnahmen von IV C zu den B-Plänen 11-188 sowie 11-187 VE in Berlin-Lichtenberg sind diesbezüglich zu beachten.</p>	QSV	Kfz-Verkehr mittlere Wartezeit t_w [s]	ÖPNV auf Sonderfahrstreifen ¹⁾ mittlere Wartezeit t_w [s]	Fußgänger- und Radverkehr ²⁾ maximale Wartezeit $t_{w,max}$ [s]	A	≤ 20	≤ 5	≤ 30	B	≤ 35	≤ 15	≤ 40	C	≤ 50	≤ 25	≤ 55	D	≤ 70	≤ 40	≤ 70	E	> 70	≤ 60	≤ 85	F	– ³⁾	> 60	> 85 ⁴⁾	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Bauvorhaben in der Umgebung werden zur Kenntnis genommen. Im Regelfall sind diese in den höheren bzw. ansteigenden Prognosewerten der umgebenden Straßenabschnitte bereits berücksichtigt.</p> <p>Auch hinsichtlich der Auswirkungen auf den ÖPNV kann im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes lediglich eine Betrachtung der planungsinduzierten Mehrbedarfe erfolgen. Dies ist jeweils auch für die umgebenden Planungen notwendig. Eine Gesamtbetrachtung kann dagegen nur von übergeordneter Seite (auf Bezirks-, Landes- oder BVG-Ebene) erfolgen, aber nicht im Rahmen des (wie hier zuletzt aufgestellten) Bebauungsplanes XXI-23, da dies nicht angemessen erscheint.</p>
QSV	Kfz-Verkehr mittlere Wartezeit t_w [s]	ÖPNV auf Sonderfahrstreifen ¹⁾ mittlere Wartezeit t_w [s]	Fußgänger- und Radverkehr ²⁾ maximale Wartezeit $t_{w,max}$ [s]																													
A	≤ 20	≤ 5	≤ 30																													
B	≤ 35	≤ 15	≤ 40																													
C	≤ 50	≤ 25	≤ 55																													
D	≤ 70	≤ 40	≤ 70																													
E	> 70	≤ 60	≤ 85																													
F	– ³⁾	> 60	> 85 ⁴⁾																													

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Keine grundlegenden Bedenken</p> <p>Hinweis zu Ausführungsvorschriften</p> <p>Anwendbarkeit der AV Geh- und Radwege</p> <p>Hinweis zur Anwendung der Ausführungsvorschriften</p>	<p>Fußverkehr Hinsichtlich der Erschließung für den Fußverkehr sind grundlegend keine Bedenken erkennbar.</p> <p>Nachfolgend dennoch einige Hinweise zu den Belangen des Fußverkehrs. Es ist bekannt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist und diese der zuständigen Fachbehörde obliegt. Dennoch der Hinweis, dass bei der späteren Planung der Straßen die Ausführungen der Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) (Stand: 03/2023) zu beachten sind.</p> <p>Unklar ist, ob die Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher zu belasten sind, öffentliche (Verkehrs)flächen sind. Sollte dies der Fall sein, so sind die Vorgaben der AV Geh- und Radwege ebenfalls zu berücksichtigen. Andernfalls können die Ausführungsvorschriften eine Orientierung bieten, um gesicherte Bereiche für zu Fuß Gehende im Gebiet anzubieten.</p> <p>Der Pyramidenring ist im südlichen Teil des B-Plans Bestandteil des Geltungsbereichs. Mit Hinblick auf die geplante städtebauliche Entwicklung und Verdichtung in diesem Gebiet und unter</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausführungsvorschriften sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Planungsinhalte sind davon nicht betroffen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Da sich die ausgewiesenen Geh- und Fahrrechte vollends innerhalb von Baugebieten oder Flächen für Versorgungsanlagen befinden, können es im planungsrechtlichen Sinne keine öffentlichen Verkehrsflächen sein. Zudem sollen mit den jeweiligen Flächen lediglich Rechte für die Benutzer und Besucher der Gewerbe- und Industriegebiete eingeräumt werden und nicht der breiten Öffentlichkeit. Eine zwingende Anwendung der AV Geh- und Radwege kann somit nicht vorgeschrieben werden, wengleich die AV natürlich als Orientierung gelten kann.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausführungsvorschriften sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Hinsichtlich der expliziten Aufteilung der Straßenverkehrsflächen wird auf die textliche Festsetzung Nr. 24 verwiesen, welche regelt,</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweis zu gegenwärtigen Planungen des Radwegeausbaus	<p>der Maßgabe zur Förderung des Umweltverbundes -hier speziell der Fußverkehr - wird empfohlen, die vorhandenen Gehwege gemäß AV Geh- und Radwege auszubauen.</p> <p>Radverkehr Wesentliche Teile der o. g. Verkehrstechnischen Untersuchung von VCDB befassen sich mit der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit am LSA-Knoten Landsberger Allee / Pyramidenring, der bisher auch Teil einer vom Straßen- und Grünflächenamt Marzahn-Hellersdorf (SGA Ma-He) beauftragten Radwege-Ausbau-Planung war bzw. noch ist. Das SGA Ma-He hat aber kürzlich angeregt, diesen LSA-Knoten aus dem Radwege-Sanierungs- und -Ausbau-Projekt herauszunehmen, da hier ein sehr aufwändiger Umbau mit Einrichtung einer Rechtsabbiegespur nötig wird und der linienhafte Radwegeausbau auch unabhängig vom Knotenumbau erfolgen könnte. Hintergrund ist auch, dass der Ausbau sich an günstige bauzeitliche Regelungen im Bereich der Marzahner Brücken anlehnen sollte, die vermutlich darauf hinauslaufen, dass der Radwegbau in bestimmten, eng begrenzten Zeitfenstern stattfinden sollte. Auch unter Kostenaspekten kann nach dem Ergebnis der jüngsten Haushaltsverhandlungen, die eine deutliche Kürzung der beiden Radverkehrstitel bedeuten, eingeschätzt werden, dass der aufwändige Knotenpunkumbau mit Anlage eines zusätzlichen Rechtsabbiegefahrstreifens kaum kurzfristig aus Radverkehrsmitteln finanzierbar sein dürfte. Selbst eine einfache Radwegerneuerung im Streckenverlauf ohne Anpassung von Borden dürfte 2024 nach momentanem Stand nur schwer finanzierbar sein.</p>	<p>dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Die mittel- oder langfristige Radwegeplanung ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planungen des XXI-23, wird jedoch grundsätzlich berücksichtigt. Im Rahmen des Gutachtens wurden die planungsbedingten Auswirkungen bedingt durch die geplanten Festsetzungen betrachtet und entsprechende Vorschläge zur Verbesserung des Knotenpunktausbaues getätigt. Die empfohlene Vorzugsvariante beinhaltet dabei auch die Abbiegespur, welche zu der ergänzenden Ausweitung der Straßenverkehrsfläche führte. Es wird erneut darauf hingewiesen, dass die maßgeblichen Funktionseinschränkungen an dem Knotenpunkt nicht durch die vorliegende Planung resultieren, sondern bereits durch die Bestands- und Prognoseverkehre bedingt sind. Mit dem Gutachten kann jedoch nachgewiesen werden, dass mit der Umsetzung der lang- und mittelfristigen bezirklichen Straßen- und Radwegeplanung (einschließlich der Abbiegespur) ein ausreichend leistungsfähiger Knotenpunkt auch mit Umsetzung der Planungen des XXI-23 sowie der Einrichtung des Abbiegestreifens entstehen kann. Zu welchem Zeitpunkt diese bezirkliche Planung umgesetzt werden kann oder soll, ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Bestätigung der im Gutachten empfohlenen Vorzugsvariante</p> <p>Hinweis zur Beachtlichkeit der planungsbedingten Verkehrszunahme</p>	<p>Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung von VCDB hinsichtlich der Leistungsfähigkeiten und der Vorzugsvariante (4, mit neuer Rechtsabbiegerspur) sind plausibel. Im Sinne der Verkehrssicherheit wird die Variante 4 mit neuer Rechtsabbiegerspur befürwortet, um den wachsenden Verkehr in das Gewerbegebiet bzw. den Pyramidenring abzuwickeln.</p> <p>Das Thema "Absicherung von Fuß- und Radverkehr" von der Erschließungsplanung im Zusammenhang mit dem B-Plan abzutrennen, erscheint angesichts des prognostizierten starken Anstiegs des in den Pyramidenring abbiegenden Kfz-Verkehrs aber nicht zulässig zu sein.</p> <p>In Anbetracht der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und des prognostizierten Zuwachses der in den Pyramidenring von der Landsberger Allee abbiegenden Kfz-Verkehre (die durch die annähernde Verdopplung der Verkehrszahlen (s.u.) auch eine entsprechende Zunahme der Gefährdung von Fuß- und Radverkehr mit sich bringen), ist es erforderlich, eine Knotenausbauplanung zu beginnen und zumindest anteilig auch aus den geplanten Investitionsmaßnahmen im Gewerbegebiet zu finanzieren.</p> <p>Nachfolgend einmal der Auszug aus der Untersuchung, in dem die Verkehrszahlen gegenübergestellt werden:</p> <p>Die Kfz-Belastung des Abbiegestromes beträgt: in der Analyse: 93 Kfz/h (Frühspitze) und 114 Kfz/h (Spätspitze) im Prognose-Nullfall: 98 Kfz/h (Frühspitze) und 120 Kfz/h (Spätspitze) im Planfall: 186 Kfz/h (Frühspitze) und 200 Kfz/h (Spätspitze)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Knotenpunkt wurde in mehreren Varianten betrachtet, die sich aus Belangen der Leistungsfähigkeit des Kfz-Verkehrs und Sicherheitsaspekten abgeleitet haben. Grundsätzlich besteht die Forderung der Trennung der Verkehrsströme aus dem Mobilitätsgesetz und da der Knotenpunkt im Bestand die Ströme nicht trennt, ergibt sich diese Forderung bereits in der Analyse. In den Varianten 1 (bestandsnah) und 2 kann eine konsequente Trennung der Ströme nicht gewährleistet werden, in den Varianten 3 und 4 hingegen schon. Aufgrund der sehr beschränkten Leistungsfähigkeit der Variante 3 ist Variante 4 als Vorzugsvariante benannt. Es wurde nachgewiesen, dass ein den Anforderungen des Mobilitätsgesetzes entsprechender Knotenpunkt auch mit den induzierten Mehrverkehren die notwendige Leistungsfähigkeit aufweist und über jetzt bereits notwendige Maßnahmen hinaus (Fuß- und Radverkehrssicherheit) keine weiteren Anpassungen erforderlich sind.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Hinweis zur Verbesserung der Verkehrssicherheit</p> <p>Hinweis zum Ausbau des Knotens</p> <p>Hinweis auf voran gegangene Stellungnahme zur Prüfung des Verkehrsgutachtens</p>	<p>Eine Separierung der Ströme erscheint mit diesen Verkehrsströmen sinnvoll.</p> <p>Die zeitliche Trennung der Rechtsabbieger von den querenden Fußgängern und Radfahrern würde die Verkehrssicherheit am Knotenpunkt weiter erhöhen.</p> <p>Wenn im B-Plan die nötigen Flächen für die Rechtsabbiegespur und die entsprechenden Regelbreiten von Radweg und Gehweg zur Verfügung gestellt werden und eine entsprechende Straßenausbauplanung begonnen wird, wäre eine spätere finanzielle Beteiligung am Knotenausbau aus Radverkehrsmitteln möglicherweise doch denkbar. Dies hängt letztlich aber von den 2025, 2026 oder später verfügbaren Radverkehrsmitteln ab, da bei realistischen Planungsabläufen ein Ausbau des LSA-Knotens Landsberger Allee / Pyramidenring ohnehin nicht eher realisierbar wäre.</p> <p>Verkehrsmanagement / Zentrale Straßenverkehrsbehörde Seitens der Abt. VI B 3 wurde bereits am 13.04.2023 Stellung zur Verkehrstechnischen Untersuchung vom Büro VCDB (Stand: 02/2023) genommen. Diese Stellungnahme wurde von Sen-MVKU IVB24 (Fr. Löchner) am 14.04.2023 an den Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamts Marzahn-Hellersdorf per E-Mail gesendet. Im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a</p>	<p>Kenntnisnahme. In Variante 4 (Vorzugsvariante) sind die Fußgänger- und Radfahrerströme von kreuzenden Kfz-Strömen über den Pyramidenring zeitlich getrennt. Die weitere Trennung der querenden Fußgänger- und Radfahrerströme von den kreuzenden Kfz-Strömen aus dem Pyramidenring hinaus erfordert einen kompletten Knotenpunktumbau, der nicht Bestandteil der VU zum B-Plan sein kann.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan berücksichtigt mit der Ausweitung der Straßenverkehrsfläche die geplante Abbiegespur mit möglicher Unterbringung des Radverkehrsstreifens auf Basis eines überschlägigen Vorentwurfs. Eine konkrete Straßenausbauplanung liegt gegenwärtig noch nicht vor. Dies hat durch die zuständigen Abteilungen des Bezirks oder des Senats zu erfolgen, sodass mögliche Radverkehrsmittel je nach Umsetzungszeitraum eingeplant werden können.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme ist im Rahmen der Erstellung des Gutachtens berücksichtigt worden und hat zu einer entsprechenden Anpassung und Ergänzung des Gutachtens geführt. So wurden in der Maßnahmenempfehlung die Ergänzung der Fahr- und Abbiegespuren aufgenommen.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Abs. 3 BauGB vom 06.10.2023 wird weiterhin Bezug auf das o. g. Verkehrsgutachten genommen. Aus diesem Grund behält die Stellungnahme vom 13.04.2023 vollumfänglich Bestand. Die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p><u>Nachfolgend wird die Stellungnahme vom 13.04.2023 von SenMVKU VI B 2 aufgeführt:</u></p> <p><i>Das bereits gestartete Vorhaben an der LSA 22051, Landsberger Allee / Pyramidenring Radverkehrsanlagen zur Verbesserung der Führung des Radverkehrs beinhaltet die Forderung, dass über die nordöstliche Zu- / Ausfahrt der Landsberger Allee eine Fußgängerfurt zu ergänzen ist. Aufgrund der Länge der Furt ist eine Mittelinsel erforderlich (Mast, Aufstellfläche...). Derzeit ist hierfür ohne Fahrstreifenreduzierung Richtung West kein Platz. Im Rahmen des vorgenannten, bereits gestarteten Vorhabens sind Lösungsvorschläge gefordert, welche die Leistungsfähigkeit des gesamten Knotens weiterhin sicherstellen sollen. Es ist also davon auszugehen (je nach Umsetzungszeitraum der einzelnen Vorhaben), dass die vorgenannte zusätzliche Furt über die Landsberger Allee Ost entweder aufgrund des Radverkehrsvorhabens bereits vorhanden oder im Rahmen des B-Plan-Verfahrens und den damit erforderlichen Baumaßnahmen umzusetzen ist.</i></p> <p><i>Die vorliegende Untersuchung von VCDB sagt aus, dass mit Entwicklung des B-Plangebietes das Verkehrsaufkommen deutlich steigen wird. Infolgedessen ist bei der LSA-Steuerung eine eigene Linksabbiegephase von Ost nach Süd zu ergänzen. Der hierfür notwendige Linksabbiegefahrstreifen von der Landsberger Allee Ost in den Pyramidenring muss dementsprechend dem B-Planverfahren zugeordnet werden.</i></p>	<p>Das nun vorliegende Gutachten wird durch diese Stellungnahme gestützt bzw. bestätigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Geprüft wurden vier Varianten des Knotenpunktes mit verschiedenen Geometrien und Steuerungsprinzipien, die sich aus Belangen der Verkehrssicherheit Fußgänger/Radfahrer und der Leistungsfähigkeit des Kfz-Verkehrs ableiten.</p> <p>Die aus dem Mobilitätsgesetz geforderte zeitliche Trennung der Verkehrsströme (Kfz und Fußgänger/Radfahrer) ist nur in Variante 4 mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit zu erzielen. Die ebenfalls dem Mobilitätsgesetz gerechte Variante 3 besitzt nicht die geforderte Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr – bereits im Prognose-Nullfall nicht. Daher unterstützt der Linksabbiegestreifen den Verkehrsfluss im Planfall, findet seine Ursache aber im Mobilitätsgesetz und daher ist dieses Erfordernis bereits im Bestand, spätestens aber im Prognose-Nullfall gegeben.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p><i>Aus vorgenannten Anpassungen (zusätzliche Fußgängerfurt, Linksabbiegefahrstreifen) resultieren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeitsberechnung, da der bisher in den Signalzeitenplänen dargestellte Rechtsvorlauf aus dem Pyramidenring nicht mehr so schaltbar ist, wie in den vorliegenden Signalzeitenplänen dargestellt und die angepasste Fahrstreifenaufteilung in der östlichen Zufahrt der Landsberger Allee Auswirkungen auf die Verkehrsmengen der einzelnen Fahrstreifen hat.</i></p> <p><i>Bleiben die Grenzen der Verkehrsanlage bestehen (Varianten 1-3), ist keine ausreichende Leistungsfähigkeit oder keine ausreichende Verkehrssicherheit, ggf. sogar beides zu erreichen. Bei Variante 2 wird beispielsweise ausgesagt, dass nur QSV E (81 s mittlere Wartezeit) auf einigen Strömen (Linksabbieger Landsberger Allee Ost, Rechtsabbieger Pyramidenring, Zufahrt Landsberger Allee West) erreicht werden kann. Auch wenn es sich hierbei um eine "gute" QSV E handelt, bringen selbst geringe Zunahmen des Verkehrsaufkommens (z. B Umleitungen aufgrund von Baumaßnahmen oder Straßensperrungen oder auch die geplante OU Ahrensfelde und die Problematik des Bahnüberganges) das Gesamtsystem zum Kippen mit großräumigen Auswirkungen.</i></p> <p><i>Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass aufgrund des hohen Drucks auf diesen Verkehrsbeziehungen mind. bis in die letzte Gelbsekunde gefahren oder auch sehr früh gestartet wird. Hieraus resultiert z. B. eine Gefährdung des parallelen Fuß- und Radverkehrs im Zuge der Landsberger Allee stadtauswärts. Insbesondere die immer häufiger geforderte getrennte Signalisierung von rechtsabbiegender Fahrverkehr gegenüber parallelem Fuß- und Radverkehr (um zuvor geschilderte Gefährdung zu vermeiden) spräche aus vorgenannten</i></p>	

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Bestätigung der Planungsabsicht zur Ausweitung der	<p><i>Gründen zwingend für eine Ergänzung eines Rechtsabbiegefahrstreifens in der westlichen Zufahrt der Landsberger Allee. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass (die zusätzliche Fußgängerfurt außen vor gelassen, da in der Untersuchung nicht betrachtet) Variante 4 mit zusätzlichem Rechtsabbiegefahrstreifen in den Pyramidenring die einzig sinnvolle Variante ist, da nur hier sowohl eine hohe Verkehrssicherheit für im Zuge der Landsberger Allee auf südlicher Straßenseite stattfindenden Fuß- und Radverkehr als auch aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung eine ausreichende Leistungsfähigkeit des motorisierten Fahrverkehrs realisierbar ist.</i></p> <p><i>Beachtenswert ist zudem, dass mit Eröffnung der vollständigen TVO ggf. ein Teil der Verkehre, welche jetzt noch über die Rhinstraße abfahren, dann im Zuge der Landsberger Allee stadtauswärts bis zu den Marzahner Brücken fahren, um von dort über die Märkische Allee und die TVO nach Köpenick zu gelangen (z. B. Vermeidung Treskowallee mit dem Nadelöhr S-Bhf. Karlshorst). Dies würde die nachmittägliche Spitzenstunde weiter erhöhen und somit die Leistungsfähigkeit zusätzlich beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Um sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt aufrecht zu erhalten, ist in jedem Fall die Sicherung der Flächen für einen zusätzlichen Rechtsabbiegefahrstreifen von der Landsberger Allee in den Pyramidenring anzustreben, sodass die Landsberger Allee weiterhin durchgängig mit 3 Geradeausfahrstreifen geführt werden kann.</i></p> <p>Weitere Anmerkungen</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Bestätigung der Planungsziele wird zur Kenntnis genommen.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Empfehlung einer Vorplanung für den Knotenausbau</p> <p>Hinweis auf beteiligte Abteilungen</p>	<p>Es wird ausdrücklich begrüßt, dass in der Begründung (S. 52, S. 125) zum B-Plan festgehalten wird, dass die bestehende Eingrünung des Flurstücks 204 mit der Nutzung „Umspannwerk“ reduziert werden soll, um die Straßenverkehrsfläche am südwestlichen Knotenpunktkopf des Knotenpunkts Landsberger Allee / Rhinstraße zu verbeitern. Damit soll ausreichend Verkehrsfläche zur Herstellung eines zusätzlichen Rechtsabbiegefahrstreifens von der Landsberger Allee in den Pyramidenring sowie einer regelkonformen Radverkehrsanlage westlich des Knotenpunktes gesichert werden.</p> <p>Empfehlenswert wäre hier die Ergänzung einer entsprechenden Vorplanungsskizze der Knotenpunktumgestaltung, aus der der genaue Flächenbedarf im Seitenraum ersichtlich wird. Aus der Planzeichnung geht nicht hervor, dass der erforderliche Flächenbedarf zur Herstellung des Rechtsabbiegefahrstreifens und des Radweges enthalten ist. Die dargestellte Verkehrsfläche am nordöstlichen Geltungsbereich des in Rede stehenden Knotenpunktes erscheint dafür nicht ausreichend. Es ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob die zu schmale Aufstellfläche der Mittelinsel westlichen Fußgängerfurt verbreitert werden kann.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass es sich hierbei um eine gemeinsame Stellungnahme der Abt. IV und Abt. VI handelt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Vorplanungsskizze käme der Einteilung der Straßenverkehrsfläche gleich, was gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Es wurde durch den Gutachter ledig eine Grobeinschätzung des Flächenbedarf für die Variante 4 erstellt und durch das SGA des Bezirks bestätigt. Zudem ist das Erstellen einer validen Vorplanung Bestandteil der Umsetzung der Planung. Auch dies obliegt den zuständigen Verkehrsbehörden des Bezirks und des Senats.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
6.	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt	Grundlage der Stellungnahme	Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme, die sich auf die gesetzliche Grundlage der §§ 47 ff BImSchG (Lärminderungsplanung und Lärmaktionsplanung) stützt.	Kenntnisnahme.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		der Schwelle der Gesundheitsgefährdung	deren Abwägungserfordernis. Jedwede Erhöhung des Beurteilungspegels von Prognose-Nullfall zu Prognose-Planfall von $\geq 0,1$ dB(A) ist im Rahmen der Abwägung ausführlich zu diskutieren, entsprechende Maßnahmen sind zu prüfen.	<p>4.12 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie im Kapitel IV. 1 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse bereits berücksichtigt. Es wird entsprechend den Anforderungen hinsichtlich der Suche nach Planungsalternativen bzw. Minderungsmöglichkeiten u.a. auf der der Seite 121 der Begründung wie folgt ausgeführt:</p> <p><i>„Neben der Prüfung von Planungsalternativen sind aber auch planinterne und planexterne Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Nutzungen zu prüfen. Darunter fallen städtebauliche/aktive Maßnahmen wie der Einbau von lärmarmen Fahrbahnbelägen, Geschwindigkeitsreduzierungen oder passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden. Als entsprechende Maßnahmen an Gebäuden gelten hier bauliche Verbesserungen an den Umfassungsbauteilen schutzbedürftiger Räume, wie z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen. Für den vorliegenden Bebauungsplan kann nach erfolgter Prüfung jedoch keine verbindliche Regelung dieser Maßnahmen erfolgen, da Maßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen nur bei Bedarf und Notwendigkeit auf bezirklicher Ebene bzw. in enger Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung im Zuge einer übergeordneten Lärminderungsplanung umzusetzen sind. Zu berücksichtigen ist hierbei zudem, dass sowohl die Landsberger Allee als auch die Rhinstraße gemäß dem Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr als übergeordnete Straßenverbindungen der Stufe 2 (die Landsberger Allee in der Planung 2030 sogar als großräumige Straßenverbindung der Stufe 1) gekennzeichnet sind, sodass</i></p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweis auf eingeschränkte Kapazität bei	<u>Anlagenbezogener Lärm</u> Ich bitte Sie zu beachten, dass eine in der Regel trotz fehlender Zuständigkeit erfolgte <u>Betrachtung des anlagenbezogenen</u>	<p><i>Veränderungen an der Struktur oder der Verkehrsführung (Tempolimit) nur schwer umsetzbar sind. Im Hinblick auf die Möglichkeit der Dämmung von Gebäudeteilen wird darüber hinaus auf das bereits bestehende System der Förderung von Schallschutzfenstern an hoch belasteten Straßen durch das Land Berlin verwiesen. So ist der am stärksten von den bereits bestehenden Lärmbelastungen durch den Verkehr betroffene Immissionsort in der Dinglestädter Straße 91 schon durch das Förderprogramm abgedeckt, sodass weitergehende Regelungen und Auflagen für den Bebauungsplan entfallen können. Dagegen wären Maßnahmen, die von den Eigentümern der Baugebiete des XXI-23 zu tragen wären, im Sinne der Verhältnismäßigkeit (bereits bestehende Belastung, hoher Aufwand, geringe Effektivität) nicht zu begründen. Ergänzend kann auch für die anderen untersuchten betroffenen Immissionsorte festgestellt werden, dass diese entweder über jeweils lärmabgewandte und damit ruhige Bereiche verfügen oder solche Ruhebereiche bereits auf der Planungsebene (Bebauungsplan 11-187VE) Berücksichtigung finden sollen. Abschließend kann für die weiteren in der Umgebung befindlichen und betroffenen Wohnnutzungen mit der in maximal 2 km entfernten öffentlichen Grünanlage des Landschaftsparks Herzberge ein schnell erreichbarer attraktiver Ruhe- und Grünbereich angeboten werden, der für einen Ausgleich der Belastungen sorgen kann.“</i></p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Immissionschutz/Lärm-minderungsplanung I C 06.12.2023	der Bearbeitung der Stellungnahme Hinweis auf ergänzende Stellungnahme zum anlagenbezogenen Lärm-schutz Bestätigung der Einordnung der Geräuschkontingentierung Hinweis zu den aufgeführten Maximalpegeln	<u>Lärmschutzes</u> derzeit aufgrund fehlender personeller Ressourcen nicht möglich ist. Ich bitte Sie darum, <u>verstärkt Ihr Umweltamt einzubeziehen</u> . Hiermit erhalten Sie ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 07.11.2023 unsere Stellungnahme zum anlagenbezogenen Lärm. Diese Stellungnahme ergeht aus der Sicht des anlagenbezogenen Lärmschutzes. Folgende Unterlagen liegen zugrunde: - Begründung Stand September 2023, - Planzeichnung Stand August 2023 (2 Blätter), - Schalltechnischer Bericht Nr. B-9-2020-0015-02.01 vom 21.06.2021 „Beurteilung der Geräuschsituation im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-23“ der KÖTTER Consulting Engineers Berlin GmbH. Es ist zu begrüßen, dass der Ansatz zur Geräuschkontingentierung vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung eingeordnet wurde. Darüber hinaus ergehen lediglich formale Hinweise: -Auf S. 61 der Begründung wird dargestellt, dass bei bestimmten Prüf- und Messvorgängen mit zeitlich begrenzten Pegeln sehr hohe Maximalpegel von bis zu 150 dB(A) zu erwarten seien. Der Tabelle 4 des schalltechnischen Berichtes ist zu entnehmen, dass dieser genannte Wert dem Mittelwert des Schallleistungs-Maximalpegels L_{WAFmax} entspricht. Die tatsächlich messtechnisch ermittelten Höchstwerte hingegen liegen an Mp3	Die Behörde hat eine weitere ergänzende Stellungnahme zum anlagenbezogenen Lärmschutz (siehe folgender Punkt) abgegeben. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird an der Stelle angepasst. Es lautet fortan, dass Maximalpegel von bis zu 154 dB(A) auftreten.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Hinweis auf anzuwendende AVV Baulärm</p> <p>Hinweis zur zitierten DIN</p> <p>Kontakt bei Fragen zum Lärm</p>	<p>und Mp4 mit $L_{WAFmax} = 154 \text{ dB(A)}$ noch um 4 dB höher. Dies sollte in der Begründung klargestellt/vervollständigt werden.</p> <p>-Auf S. 102 der Begründung wird auf baubedingte Lärmbelastungen eingegangen. Dass dies geschieht, ist zu begrüßen – jedoch ist anstatt der „AV Lärm VO“ die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschemissionen- (AVV-Baulärm) heranzuziehen. Dies ist zu korrigieren.</p> <p>-In der textlichen Festsetzung Nr. 10 ist formuliert: „Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anhang A, Abschnitt A.2.“ Da im genannten Anhang A, Abschnitt A.2 die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren beschrieben wird, ist diese Referenz nicht korrekt und „Anhang A, Abschnitt A.2“ sollte entfallen (vgl. auch Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2021, Abschnitt VI.2.2 (S. 107)).</p> <p>Bei Fragen zur Stellungnahme zum anlagenbezogenen Lärmschutz wenden Sie sich bitte an Herrn ##, I C 309, Tel. 030 9025 2296.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird an der Stelle angepasst. Statt der AV Lärm VO wird fortan die AVV Baulärm zitiert.</p> <p>Der Hinweis wird (redaktionell) berücksichtigt. Die bisherige Nennung der DIN erfolgt nach der Tabelle mit den Emissionskontingenten der einzelnen Flächen sowie der Tabelle mit den Richtungssektoren für die jeweiligen Erhöhungen der Emissionskontingente, sodass die Nennung für einen Teil der Festsetzung bzw. der Tabelle durchaus korrekt war. Um den Hinweis zur DIN künftig aber für beide Teile der Festsetzung einschließlich der Tabellen korrekt zu benennen wird künftig lediglich auf die DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 verwiesen. Dieser Abschnitt gilt dann sowohl für den ersten Teil der textlichen Festsetzung mit der Kontingentierung als auch für den zweiten Abschnitt der Festsetzung mit den jeweiligen Richtungssektoren.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweis auf fehlende Kartierung	<p>werden. Zwar wurden Kartierungen für diese Artgruppen durchgeführt, allerdings sind vor allem in Bezug auf die Zau-neidechse die erneuten Kartierungen in möglichst kleinen Transekten auf dem Gelände durchzuführen, um ein Vorkommen und somit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können. Außerdem ist durch Altbäume und deren Baumhöhlen und die teils zerfallenen und offenen Gebäude, ein hohes Potenzial für gebäudebewohnende und gebäudebrütende Arten wie Vögel und Fledermäuse vorhanden. Auch diese Strukturen müssen unbedingt gründlicher untersucht werden.</p> <p>Eine fachgerechte und methodensichere Kartierung der Amphibien fehlt trotz der Geländeausstattung vollkommen. Auch diese Kartierung ist dringend nachzuholen, da Daten der Stiftung Naturschutz Berlin sowie behördeninterne Daten belegen, dass in dem unmittelbaren Bereich eine der letzten großen bedeutenden Populationen der streng geschützten Wechselkröte (<i>Bufo viridis</i>) vorkommt. Folglich ist davon auszugehen, dass das Gelände des B-Plans mindestens als Trittsteinbiotop und somit als Lebensraum durch die Wechselkröte genutzt wird.</p>	<p>sind im Bereich dieser Flächen auch keine baulichen Veränderungen zu erwarten, sodass ggf. vorhandene Strukturen durch die Planungsinhalte nicht verändert, sondern vielmehr gesichert werden. Dagegen sind die vorhandenen Bahnstrukturen auf die Gelände des IPH zum großen Teil entweder nicht mehr in Benutzung, dafür aber Bestandteil der Denkmalanlage, sodass Veränderungen daran nicht stattfinden, oder diese Anlagen befinden sich in der wiederkehrenden Benutzung. Auch für etwaigen Altbaumbestand und Gebäudestrukturen gilt, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unverändert vom Stand des Bebauungsplanverfahrens oder der Festsetzung des Bebauungsplans fortgelten. Auch wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine relevanten Arten festgestellt werden, aber durchaus eine Eignung für geschützte Arten vorliegt, sind bei der Planumsetzung entsprechende Nachweise zu führen, die eine Besiedlung bzw. eine mögliche Beeinträchtigung oder Tötung etwaiger geschützter Arten ausschließen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Nach erneuter Prüfung der Unterlagen und der nunmehr verstrichenen Zeit im Planungsverlauf folgt das Bezirksamt der Empfehlung von SenMVKU. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird aktualisiert und um die geforderten methodensicheren Kartierungen ergänzt. Die Erkenntnisse der aktualisierten Untersuchung fließen in die Planung und Begründung zum Bebauungsplan ein. Zum Zeitpunkt der Erstellung des zurückliegenden Gutachtens gab es keine Anzeichen des Vorkommens von</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweis auf § 44 BNatSchG	Ich weise Sie hiermit außerdem vorsorglich auf Folgendes hin: Kann eine bestimmte Art in räumlicher Nähe nicht in ein adäquates, unbesetztes funktionales Habitat ausweichen, ist die von § 44 Abs. 5 BNatSchG gestellte Anforderung in Bezug auf eine Privilegierung von CEF-Maßnahmen nicht erfüllt – folglich wäre dann im Einzelfall ein Antrag auf Ausnahmezulassung bei der obersten Naturschutzbehörde, SenMVKU, zu stellen. Die Verwaltungspraxis der Naturschutzbehörden sieht bei bodengebundenen Arten mindestens einen 1:1 Flächenausgleich bei gleicher Wertigkeit vor. Alle Kompensationsmaßnahmen müssen funktional vor dem Eingriff hergestellt sein. Eine vorausschauende Planung und enge Abstimmung mit den Naturschutzbehörden ist somit unerlässlich.	<p>Wechselkröten und es gab auch im Rahmen der frühzeitigen als auch der formellen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB von der zuständigen Behörde keine Stellungnahme bzw. Hinweise auf etwaige Vorkommen dieser Art, sodass zum damaligen Zeitpunkt keine explizite und auf diese Art bezogene Suche oder Erhebung vor Ort stattfand.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich dabei um geltendes Recht und bedarf keiner zusätzlichen Regelung. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird aktualisiert, die Ergebnisse fließen in das Bebauungsplanverfahren ein. Sollten Ausnahmegenehmigungen für den Artenschutz notwendig werden, sind diese im Rahmen der Planumsetzung zu beantragen und die entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erfüllen. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten unabhängig von den Bebauungsplaninhalten fort.</p>
8.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen I B 24 16.10.2023	Hinweis zur Zuständigkeit der Behörde	Ihr Schreiben Stadt Stapl 306 vom 06.10.2023, hier eingegangen am 06.10.2023. 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:	Kenntnisnahme.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Kein Widerspruch zum FNP Kein Widerspruch zu StEP's	1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1): Es ist hierzu nichts vorzutragen. 2. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilträumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
9.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 01.11.2023	Kein Widerspruch zur Raumordnung Bestätigung und Kenntnisnahme der Planinhalte	(Erneute) Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Erläuterungen Zur Begründung verweisen wir auf unsere letzten Stellungnahmen vom 07.12.2021 zur Planung. Die mit dem Bebauungsplan aktuell eingereichten Änderungen (Zusätzliche Festsetzung von zwei Flächen für „Fernwärme“ und „Regenwasserbehandlungsanlage“ bei gleichzeitiger Reduzierung von Flächen für Industriegebiet) besitzen keine landesplanerische Relevanz, werden aber gleichwohl zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Stellungnahme und Begründung mit Schreiben vom 07.12.2021 ist in die Planung und Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen. Im Wesentlichen wird darin ausgeführt, dass durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in allen Industrie- und Gewerbegebieten einer Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe entgegengewirkt und damit insbesondere auch Ziel 2.14 LEP HR entsprochen wird.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Hinweise zu Rechtsgrundlagen</p> <p>Allgemeine Hinweise zur Gültigkeit der Stellungnahme</p>	<p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> · Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 15.12.2007, GVBl. S. 629) · Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. S. 294) · Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (ABl. S. 3754) <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> · Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. · Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. · Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
10.	Landesdenkmalamt Berlin 18.12.2023	Ergänzung der Denkmalauflistung um die Außenanlagen	Die o. g. Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befindende Gesamtanlage „Institut ‚Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik‘ Berlin“ (IPH) sowie die nördlich des Geltungsbereichs liegende Gesamtanlage „Di Ki Fa“	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Außenanlagen werden in der Auflistung der Einzelbestandteile ergänzt.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Zustimmung zur erfolgten Anpassung der Baugrenze im GE 1</p> <p>Anregung zur Höhenfestsetzung der Bau- denkmale</p> <p>Anregung auf Anpassung einzelner Bau- grenzen und Oberkanten</p>	<p>Siedlung Dingelstädter Straße“ sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf benannt. Im Zusammenhang mit der Benennung der Gesamtanlage „Institut ‚Prüffeld für elektrische Hochleistungstechnik‘ Berlin“ (IPH), ist die Auflistung der Denkmalbestandteile, um die Außenanlage zu ergänzen. Sie bildet einen wesentlichen Bestandteil der Gesamtanlage und ist in der Planung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Hinsichtlich der Baugrenzen im GE 1 ist durch die Vergrößerung der Abstände zur Betriebsleitung und zum Sozialgebäude sowie die Zurücksetzung der Baugrenze des südlich des Beobachtungshauses liegenden Baufensters im GI 1 eine verbesserte Wahrnehmung der Einzeldenkmale erreicht worden.</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn nicht nur die Höhen der Neubauten, sondern auch die der Denkmale im Bebauungsplan festgesetzt werden, um die Baukörperausweisung auf die gesamte Kubatur der Denkmale auszudehnen. Allein die Angabe der Geschossigkeit ist aufgrund der divergierenden Gebäude- und Hallenstrukturen unzureichend. Mittels der Kenntlichmachung der Höhen der Denkmale ließen sich zudem die daraus resultierenden Höhen der sie umgebenden Neubauten auf dem gesamten Areal nachvollziehen.</p> <p>Nach wie vor ist die Positionierung des höchsten Neubaus (OK 95 m ü. NHN) am südlichen Ende der westlichen Wegeachse denkmalfachlich äußerst kritisch zu sehen, ebenso der Abstand zum Baufeld südlich des Heizhauses im GE 5, welcher Angesichts der Höhe des geplanten Neubaus im Verhältnis zu dem niedrigen Denkmal stark von diesem bedrängt wird. Der Argumentation der Abwägung denkmalfachlicher Belange in der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Maß der Nutzung ist durch die Festsetzungen der jeweiligen Geschossigkeiten in ausreichendem Maße gewährleistet. Die ergänzende Festsetzung der Höhe von Baudenkmalen ist somit nicht erforderlich. Zudem stehen die Gebäude unter Denkmalschutz, sodass etwaige Veränderungen an den Gebäuden nur in Abstimmung und nach Genehmigung der Denkmalbehörden erfolgen können.</p> <p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. In der zurückliegenden Empfehlung durch das LDA wurde hinsichtlich des Hochhauses im GE 1 angeregt, dieses lediglich mit dem danebenstehenden Gebäude mit einer OK 80 m ü. NHN zu tauschen, um das hohe Gebäude aus der Nord-Süd-Achse zu verschieben, sodass keine Überbetonung dieses Gebäudes entsteht. Diesem</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Begründung zum Bebauungsplan kann hinsichtlich der obigen denkmalfachlichen Kritik nicht nachvollzogen werden. Es konnte nicht dargelegt werden, welche offensichtlichen Gründe gegen die Vergrößerung von Abständen und die Reduzierung von Gebäudehöhen sprechen. Allein die Nicht-Begründbarkeit eines denkmalfachlichen Hinweises aus rein städtebaulichen Gründen begründet noch nicht die Wegwägung eines berechtigten denkmalfachlichen Interesses, zumal eine behutsame und denkmalverträgliche bauliche Entwicklung auch immer ein Anliegen des Städtebaus ist.</p>	<p>Ansatz wird jedoch weiterhin widersprochen, da mit dieser Maßnahme die städtebaulichen Nachteile überwiegen würden und die vom LDA beabsichtigte Wirkung zudem nicht erzielt werden würde. So würde die östlichere Lage des Hochhauses bedeuten, dass dieses nun in der Abfolge der vier Hochhäusern zur Mitte hin orientiert stehen würde. An dieser Stelle bedarf es jedoch keiner Betonung. Vielmehr soll mit der bestehenden Lage am Pyramidenring und ausgehend von der Zufahrt der Rhinstraße ein Auftakt zu dem Gelände geschaffen werden, welcher auch mit Betrachtung innerhalb des Geländes am Ende und Beginn der Achse einen Rahmen für die Baudenkmale bildet. Zudem würde auch die versetzte Lage nicht die vom LDA beabsichtigte Wirkung entfalten, da das Gebäude dann zwar keine städtebaulichen Bezüge oder eine Betonung mit dem Abschluss der Achse herstellt, aber dennoch als bauliche Dominante im Hintergrund wahrgenommen werden würde. Von einer Verlagerung des Hochhauses wird daher weiterhin abgesehen.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen im GE 5 werden jedoch angepasst. Die maximal zulässige Höhe des östlichen Baukörpers im GE 5 - unmittelbar südlich des Heizhauses - wird auf die ursprünglich im städtebaulichen Konzept aus dem Jahr 2017 (redaktionell bearbeitet 2021) vorgestellte Gebäudehöhe von vier Vollgeschossen bzw. fortan 66m ü. NHN (ca. 16 m) reduziert. Die westlich davon liegende Baukörperausweisung wird auf eine maximalen Oberkante von 71m ü. NHN (ca. 21m) reduziert, sodass ein sukzessives Herabsetzen der Gebäudehöhen von Westen nach Osten erfolgt.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Anregung auf Verringerung der Höhe der Garagenzwischenbauten	Auch die zwischen den Garagengebäuden befindlichen zurückgesetzten Baufelder sind trotz des vergrößerten Abstands von 5 auf 6 m ungünstig gelegen. Seitens der Denkmalbehörden wird daher zumindest um die Herabsetzung der Höhe der drei zwischen den Garagengebäuden liegenden Neubauten auf 5,0 m gebeten.	<p>Im Rahmen der letztmalig durchgeführten internen Abstimmung zwischen den Denkmalbehörden des LDA, der UD sowie dem Eigentümer der Flächen (am 08.01.2025) wurde dieser Kompromiss erzielt und mitgetragen. Bestandteil dieser Abstimmung war auch die Bestätigung der Anpassung der zeichnerischen Festsetzung der südlich gelegenen Baukörperfestsetzung mit 66m ü. NHN für ein geplantes Rechenzentrum. Die Baugrenze für diesen Teil wird auf eine Dimension von ca. 80m x 42m vergrößert und in der zulässigen Höhe auf 71m ü. NHN angepasst. Die Lage und Höhe der im südlichen Teil des GE 1 gelegenen Türme bleibt dagegen unverändert. Die Anpassungen im GE 5 und GE 1 verhalten sich annähernd geschossflächenneutral.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der gemeinsamen Abstimmung mit den Denkmalbehörden und dem Eigentümer der Flächen des GE 1, GE 4 und GE 5 wurde neben den oben beschriebenen Anpassungen weitere Änderungen an den Planinhalten im gegenseitigen Einvernehmen vorgenommen. Bezugnehmend auf die geplanten Garagenzwischenbauten werden bis auf die Fläche zwischen dem Torhaus zum IPH und der nördlichen Garage die 17m x 13m großen überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aufgegeben. Damit können die Nutzbarkeit und Funktionalität der historischen Garagen erhalten bleiben. Lediglich der nördliche Ergänzungsbau soll mit einem auf ca. 10 m vergrößerten Abstand und angepasster Kubatur von 15 m auf 15m verbleiben. Ergänzend wird die Höhe des</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Reduzierung der Oberkanten von Neubauten	Die Reduzierung der Höhen der Neubauten von 66 m auf 62 m wird begrüßt, wenngleich eine Herabsetzung der Höhen der die Denkmale unmittelbar umgebenden Neubauten auf eine OK von 60 m erforderlich ist, um der denkmalfachlichen Anforderung, des „sich Einfügens“ auch gerecht zu werden. Ziel der Planung sollte es sein, auf das Ensemble an Gebäuden respektvoll zu reagieren und die Ablesbarkeit des gestalterischen und funktionalen Zusammenhangs der auf dem weiträumigen Gelände verteilten schützenswerten Gebäude auch weiterhin zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die Konzeptstudie für ein Bebauungskonzept für den IPH-Campus verwiesen, auf die sich zunächst als Grundlage für eine Entwicklung verständigt wurde und welche insgesamt mit deutlich niedrigeren Baumassen und Gebäudehöhen arbeitet.	<p>verbleibenden Baukörpers von 60 m auf 57 m über NHN reduziert (entspricht ca. 6-7 m Gebäudehöhe).</p> <p>Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der gemeinsamen Abstimmung mit den Denkmalbehörden und dem Eigentümer der Flächen des GE 1, GE 4 und GE 5 wurde auch dieser Bereich neu betrachtet. Zum Teil wurde von den Denkmalbehörden die Auffassung zu den gewünschten Anpassungen revidiert und für andere Teile jedoch ausgeweitet. Im Abschluss der Abstimmungen konnte jedoch ein Konsens zur künftigen Bebauung erzielt werden. Die Einigung beinhaltet für den nördlichen Teil des GE 1 und für die nördlich der Wegeachse (GFL-Fläche b) gelegenen Baukörperfestsetzungen mit einer Höhe von 62 m über NHN eine Reduzierung der Grundfläche, sodass eine bessere Wahrnehmung der Freianlagen sowie der bestehenden Gebäude der Betriebsleitung und des Sozialgebäudes gewährleistet wird. Dazu wird die nordwestliche überbaubare Grundstücksfläche in der Länge um ca. 33 m reduziert und die bisherige winkelförmige Baugrenze (südlich des Sozialgebäudes) um den südlichen Schenkel gekürzt. Die Höhe der vormaligen winkelförmigen Überbauung wird von 62 m über NHN auf 60 m über NHN reduziert, die dem Torgebäude gegenüberliegende überbaubare Teilfläche wird auf 57 m über NHN reduziert. Dagegen wird der nördlich anschließende Teil der Baukörperfestsetzung um einen Meter auf 63 m über NHN angehoben. Ebenso werden die winkelförmigen Baukörper gegenüber dem Zentrallabor von 62 m über NHN auf 63 m über</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Keine Belange der Bodendenkmalpflege berührt	Das hier genannte Projekt berührt keine bodendenkmalpflegerischen Belange. Hier befinden sich keine bekannten archäologischen Fundstellen und das Gelände gehört zu keinem archäologischen Verdachtsgebiet. Die von uns gegebene Auskunft über das Vorhandensein oder das Nichtvorhandensein von Bodendenkmälern schließt nicht deren zufälliges Auftreten aus, insbesondere bei Grundstücken und Bauvorhaben, die sich innerhalb bzw. in der Umgebung von historischen 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.	NHN sowie die östlich im GE 1 gelegene Baukörperfestsetzung und das Baufenster im GE 4 von 66 m über NHN auf 68 m über NHN angehoben. Kenntnisnahme. Das Vorgehen bei zufällig aufgefundenen Bodendenkmalstrukturen entspricht der geltenden Rechtslage und bedarf keiner gesonderten Regelung im Bebauungsplan. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel I 2.2.3 Historie und Denkmalschutz.
11.	Berliner Forsten Referat B - BF B 33 Forstbetrieb 09.11.2023	Erfolgte Überarbeitung des Waldgutachtens Keine weitere Überarbeitung erforderlich	Die Berliner Forsten nehmen zum aktuellen Stand des o.g. B-Planentwurfs folgendermaßen Stellung: Das Waldfachliche Gutachten (GfP Gesellschaft für Planung, Fr. Faller) wurde gemäß meiner Bitte um Korrektur (E-Mail an Fr. Faller vom 07.03.2022) einzelner Bewertungsparameter überarbeitet. Im Nachtrag vom 07.03.2022 (siehe Anhang) zu meiner Stellungnahme vom 26.01.2022 an den Fachbereich Stadtplanung sind die Daten und Zahlen nochmals wiedergegeben. Diese stellen den aktuellen Stand dar und sind nun in das Gutachten eingeflossen. Eine weitere Überarbeitung ist nicht notwendig.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Nachtrag vom 07.03.2022 zur Stellungnahme vom 26.01.2022	Stellungnahme hat Bestand Bereits berücksichtigte Stellungnahme	<p>Im Übrigen behalten die bisher in diesem B-Planverfahren abgegebenen Stellungnahmen und die darin enthaltenen Aussagen der Berliner Forsten Gültigkeit.</p> <p>Zu meiner Stellungnahme vom 26.01.2022 möchte ich folgendes ergänzen bzw. korrigieren. Nach nochmaliger detaillierter Prüfung des Waldfachlichen Gutachtens und interner Rücksprache muss der Umfang der Ersatzaufforstungsfläche bzw. die Höhe der Walderhaltungsabgabe für die nördliche Waldfläche (8.657 m²; Flurstück 150) angepasst werden:</p> <p>Es ist für diese Fläche der Kompensationsfaktor <u>1 : 1,2</u> anzusetzen. Damit beträgt die zu zahlende Walderhaltungsabgabe 145.437,60 € bzw. umfasst die zu leistende Ersatzaufforderung <u>10.388,4 m²</u>.</p> <p>Die Verfasserin des Gutachtens Fr. Faller habe ich bereits informiert.</p> <p>Für die südliche Waldfläche (5.044 m²; Flurstück 159) ändert sich nichts. Der Kompensationsfaktor 1 : 1,2, die Walderhaltungsabgabe <u>84.739,20 €</u> und die Ersatzaufforstungsfläche von 6.052,8 m² behalten Gültigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme ist in die Planung und Begründung eingeflossen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme ist in die Planung und Begründung eingeflossen.</p>
12.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin / ITDZ 20.10.2023	Hinweis auf der Stellungnahme beiliegende Anlagen	Das IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ Berlin) ist, gemäß Berliner Straßengesetz, Sondernutzer öffentlichen Straßenlandes. Angrenzend zum o.a. Geltungsbereich befinden sich Kabelkanalanlagen (KKA) des ITDZ Berlin. Der entsprechende Bestandsplan ist der Auskunft beigelegt.	Kenntnisnahme. Dem Bestandsplan ist zu entnehmen, dass sich die Kabelanlagen im Bereich der Straßenverkehrsflächen der Landsberger Allee befinden und damit nicht durch die Planung beeinträchtigt werden.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Keine Betroffenheit	Die Anlagen des ITDZ Berlin sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans/Planfeststellungsverfahren, gemäß Ziffer 24 der textlichen Festsetzung.	Kenntnisnahme.
13.	Bezirksamt Lichtenberg von Berlin Abteilung Stadtentwicklung, Bürgerdienste, Arbeit und Facility Management Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Stapl A 12.12.2023	Kenntnisnahme der TöB-Auswertung Abweichende Einschätzung zur Gemengelage	<p>Vielen Dank für die Gelegenheit, sich zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu äußern. Bitte verzeihen Sie, dass ich mich so spät äußere.</p> <p>Die vorgenommene Auswertung der Stellungnahme des BA Lichtenberg zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Annahme, dass ein zulässiges Wohngebäude auf dem Flurstück 168 Dingelstädter Straße/Themarer Straße eine identische Entfernung wie das betrachtete vorhandene Wohngebäude auf dem Grundstück Dingelstädter Straße 91 hat, kann gefolgt werden, da sich ein mögliches Gebäude planungsrechtlich an der südlichen Grundstücksgrenze nicht einfügen würde, sondern einen Abstand einhalten muss.</p> <p>Den Ausführungen zur angenommenen Gemengelage kann allerdings nicht gefolgt werden.</p> <p>Auch wenn gemäß Nr. 6.7 der LAI-Hinweise kein unmittelbares Aneinandergrenzen zweier unterschiedlicher Gebiete verlangt werden kann, um von einer Gemengelage auszugehen, so ist doch ein 50 m breiter Straßenraum mit mehrspurigen Richtungsfahrbahnen und einer Tramtrasse durchaus als Lärmpuffer anzunehmen. Zumal in der Auswertung selbst die Landsberger Allee als Lärmpuffer bezeichnet wird. Den LAI-Hinweisen zur</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis auf nochmalige Prüfung wird berücksichtigt.</p> <p>Wie hier bereits korrekt aus der LAI wiedergegeben wird, handelt es sich bei der Anwendung der Beurteilung einer Gemengelage um einen Ermessensspielraum, der entweder weniger oder eben auch mehr Anlass zur Anwendung geben kann. Im vorliegenden Fall hebt die Landsberger Allee als Lärmpuffer die Gemengelage nicht auf, da zum einen, wie in der Begründung ausgeführt wird, das Gewerbe- und Industriegebiet über eine entsprechende</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	Ergänzung vom 12.12.2023		<p>Auslegung der TA-Lärm mit Stand vom 24.02.2023 ist zu entnehmen, dass in der Praxis weniger Anlass besteht, von der Ermessenvorschrift der Nummer 6.7. Gebrauch zu machen, wenn ein Lärmpuffer vorhanden ist.</p> <p>Ich bitte um nochmalige Überprüfung der Beurteilung einer Gemengelage.</p> <p>Ich vergaß zu erwähnen, dass für das Flurstück 168 eine Baugenehmigung für ein Wohngebäude erteilt wurde und das Vorhaben derzeit umgesetzt wird.</p>	<p>Ausdehnung verfügt und zum anderen die im Plangebiet auftretenden kurzzeitigen Emissionen in ihren Spitzenpegeln zu hoch sind, um die Richtwerte für ein WA an den besagten Stellen einzuhalten. Da wie im vorliegenden Fall ebenfalls bekannt ist, beide Nutzungen – also die Wohnnutzung in der denkmalgeschützten Wohnanlage sowie die Gewerbe- und Industrienutzung auf dem denkmalgeschützten Gelände des IPH – bereits über Jahrzehnte Bestand haben, kann von einer gewachsenen Gemengelage ausgegangen werden. Eine nachträgliche und zusätzliche Reglementierung des hier vorliegenden Geltungsbereichs, über die bereits erfolgte Sicherung und Festsetzung von Emissionskontingenten hinaus, wird daher nicht in Erwägung gezogen.</p> <p>Kenntnisnahme. Bereits in der Untersuchung wurde das Grundstück entsprechend als Wohngrundstück bewertet. Es ergeben sich somit keine geänderten Bedingungen.</p>
14.	Polizei Berlin – Landeskriminalamt – Zentralstelle für Prävention 11.12.2023	Dank für die Beteiligung Hinweis zur unauffälligen Kriminalitätslage	<p>Ich bedanke mich für die Beteiligung der Polizei Berlin im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nimmt die Polizei Berlin aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention (SKP) unter Einbeziehung verkehrlicher Aspekte wie folgt Stellung:</p> <p>Betrachtung der Kriminalitätslage Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des Polizeiabschnitts 32 und wird seit den 50er und 60er Jahren des letzten</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Städtebauliche Hinweise zur Kriminalprävention	<p>Jahrhunderts als Industrie- und Gewerbestandort genutzt. In diesem Gebiet befindet sich das Institut für elektrische Hochleistungstechnik, ein Umspannwerk und Kleingewerbetreibende. Im südlichen Bereich, nahe des Pyramidenrings, stehen mehrere Baracken, die eher als Abrissobjekte zu betrachten sind. Speziell am Pyramidenring und im angrenzenden Waldstück wurden in der Vergangenheit nicht unerhebliche Müllmengen insbesondere Baustoffe illegal entsorgt. Ein Großteil der Fläche ist unbebaut und dient oftmals als Aufenthalt für Obdachlose, die ihre Behausungen dort aber auch in den Waldstücken errichten. Zudem ist das Plangebiet nur mäßig beleuchtet. Die Kriminalitätslage im Plangebiet ist eher unauffällig. Bei den im Betrachtungszeitraum vom 01.01.2022 bis 30.09.2023 insgesamt 142 erfassten Straftaten sind 12 Taten im Bereich Geschäfts- und Betriebseinbruch, Sachbeschädigung und Diebstahl an/aus Kfz festgestellt worden. Bei den restlichen Erfassungen handelt es sich ausschließlich um Betrugstaten.</p> <p>Aspekte der Städtebaulichen Kriminalprävention Gegen die Ziele der Planung gibt es keine Einwände. Aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention ergeben sich allgemeine Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Verhinderung von Verwahrlosung und Vermüllung ist eine kontinuierliche Pflege und Reinigung der naturnahen Parkanlage zwingend erforderlich. Mit der geplanten baulichen Verdichtung und intensiveren Nutzung ist mitunter von einer Verdrängung der Obdachlosenszene in diesen Naturbereich auszugehen. 	<p>Die Hinweise auf illegale Müllablage, die temporären Aufenthalte durch Obdachlose in unzulässigen Behausungen in den Waldflächen sowie die allgemeine Statistik zu den erfassten Straftaten werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen jedoch nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes, sondern sind im Rahmen Ordnungsmaßnahmen zu unterbinden.</p> <p>Auch der Hinweis zur Beleuchtung des Plangebietes stellt eine Einschätzung des gegenwärtigen Bestandes dar. Mit Umsetzung der Planung ist hier von einer Verbesserung der Situation auszugehen, auch wenn dies nicht zu den bodenrechtlich relevanten Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes zählt.</p> <p>Die allgemeine Zustimmung zu den Planungsinhalten wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ergänzenden Hinweise zur Pflege, Beleuchtung und Bepflanzung als auch zu Einfriedungen innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Sie betreffen nicht die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Keine verkehrlichen Bedenken</p> <p>Hinweise zur verkehrlichen Gestaltung innerhalb der Baugebiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Eine gute Beleuchtung im Gebiet sowie transparente und einsehbare Eingangsbereiche verbessern die Orientierung, erhöhen das Sicherheitsempfinden und können Tatgelegenheiten reduzieren. · Begleitpflanzungen (bspw. Strauchpflanzung) sollten nicht höher als 80 cm sein und eine Pflanzdistanz zum Weg von mindestens zwei Metern aufweisen, um eine gute Orientierung und Einsehbarkeit zu ermöglichen. · Private und öffentliche Flächen sind klar voneinander abzugrenzen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. <p>Verkehrsaspekte Allgemein Zum vorliegenden Bebauungsplan bestehen keine wesentlichen verkehrlichen Bedenken. Dennoch ergehen folgende Hinweise:</p> <p>Äußere Erschließung/Anbindung Die Erschließung innerhalb der Baugebiete ist nur über eine private Straße vorgesehen. Für die verkehrsrechtliche innere Erschließung des Gebietes, sollten die Verkehrsflächen nicht in privater, sondern in öffentlicher Hand bleiben. Sonst müsste bei jeder Veränderung jeder einzelne Eigentümer oder die Eigentümergemeinschaft angehört werden. Zudem scheint die geplante Privatstraße in Anbetracht der zu erwartenden Wirtschafts- und Privatverkehrsmengen als unterdimensioniert. Es sollte daher eine Erweiterung dieser Straße als Ost-West-Tangente innerhalb des Gebietes zwischen Alte Rhinstraße und dem östlichen Pyramidenring angedacht werden. Diese Tangente könnte zudem mit Nord-Süd-Armen ausgestattet werden, um nötige Ladezonen zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Grundstückflächen der Baugebiete befinden sich alle in Privatbesitz und die Erschließung der Baugebiete bedarf nicht der Sicherung als Straßenverkehrsflächen und der damit verbundenen Übertragung in das öffentliche Eigentum. Es erfolgt zudem der Hinweis, dass bislang keine Breiten von Privatstraßen dargestellt oder gesichert werden sollen. Es erfolgt lediglich die Sicherung von unterschiedlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in Breiten von 10 m für die Erschließung der Baugebiete bzw. 5 m zur Unterhaltung der Gewässerflächen. Der spätere Ausbau der privaten Gebietserschließung erfolgt den jeweiligen Anforderungen entsprechend in Eigenregie durch die Grundstückseigentümer und in Abstimmung mit den</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Erforderlicher Anpassungsbedarf an der Lichtsignalanlage</p> <p>Hinweise zur öffentlichen Anbindung des Plangebiets</p>	<p>An den Knotenpunkten Landsberger Allee/Pyramidenring und Rhinstraße/Pyramidenring besteht anhand der zu erwartenden Steigerung des Verkehrs ein Anpassungsbedarf der Lichtsignalanlagen.</p> <p>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) In Ost-West-Richtung verlaufen die Linien M6 sowie 16 und in Nord-Süd-Richtung die Linien M17 sowie 27. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich Landsberger Allee/Rhinstraße mit den Tramlinien M17 und 27. Damit ist ein Großteil des Plangebiets durch die ÖPNV-Haltestellen „Dingelstädter Straße“ und „Landsberger Allee/Rhinstraße“ fußläufig zu erreichen. Der nächstgelegene S-Bahnhof ist der S-Bahnhof Marzahn, welcher mit der Straßenbahn in wenigen Minuten erreicht werden kann. Bei künftigen größeren Gewerbeansiedlungen</p>	<p>Denkmalbehörden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der unterschiedlichen Eigentümerstrukturen nicht mit einer durchgehenden Erschließung von Alter Rhinstraße bis zum Pyramidenring zu rechnen ist. Zudem sollen die jeweiligen Betriebsgrundstücke auch aus Sicherheitserwägungen nicht öffentlich begangen oder befahren werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurde bereits festgestellt, dass Anpassungen am Knotenpunkt und der Steuerung der Lichtsignalanlage notwendig werden. Eigens hierfür wurden auch die Straßenverkehrsflächen entsprechend erweitert. Die konkrete Ausgestaltung und Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Bestandteil und Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese Inhalte sowie Regelungen an den LSA sind im Rahmen vertraglicher Verhandlungen und in Abstimmung mit SenMVKU sowie dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt zu klären.</p> <p>Kenntnisnahme. Die gegenwärtigen Anbindungen an den ÖPNV werden in der Begründung im Kapitel I 2.4 Verkehrserschließung wiedergegeben. Eine Ergänzung des ÖPNV-Angebotes aufgrund der Planung ist grundsätzlich begrüßenswert, zählt jedoch aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht zu den Planungsinhalten des Bebauungsplanes.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Hinweise zum gegenwärtigen Ausbauzustand von Geh- und Radwegen</p> <p>Berücksichtigung von Stellplätzen</p> <p>Allgemeine Hinweise zur Prävention</p>	<p>mit hohen Beschäftigten- und Kundenaufkommen sollten ergänzende Bushaltestellen im Bereich des Pyramidenrings geprüft werden.</p> <p>Rad-/Fußgängerverkehr Hinsichtlich des Rad- und Fußverkehrs besteht um das Areal derzeit ein Grunderschließungsbedarf, da die Alte Rhinstraße und der Pyramidenring zurzeit nicht mit einer Radverkehrsanlage und teilweise nicht mit Fußwegen ausgestattet sind. Zudem entsprechen die Radverkehrsanlagen und Gehwege in der Landsberger Allee nördlich des Gebietes nicht dem Mobilitätsgesetz Berlin, und sind daher anzupassen.</p> <p>Stellplätze Auch sollten für den ruhenden Verkehr (Fahrzeuge) im Plangebiet bzw. im Randgebiet zusätzliche Stellplätze berücksichtigt werden.</p> <p>Sonstige Hinweise Auch bei den späteren Planungsphasen der Gebäude und ihrer Zugänge, Freiflächen und Verkehrsanlagen sollten kriminalpräventive Aspekte berücksichtigt werden. Geeignete Einbruchschutzmaßnahmen sollten von vorneherein Berücksichtigung finden. Die Zentralstelle für Prävention der Polizei Berlin bietet hierzu qualifizierte und kostenlose Beratung an. Ich bitte um Berücksichtigung der Hinweise und um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sichert die umgebenden Straßenverkehrsflächen. Auch ist für den künftigen Ausbau des Knotens Pyramidenring/Landsberger Allee zur Unterbringung von Fahr- und Abbiegespuren für Radfahrer und den Ausbau des Gehweges entsprechende Flächen ergänzt worden. Der Ausbau und die Einteilung der Straßenverkehrsflächen zählen dagegen nicht zum Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans. Diese Inhalte sind in Abstimmung mit SenMVKU sowie dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt zu klären.</p> <p>Kenntnisnahme. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Rahmen des zulässigen Nutzungsmaßes entsprechende Flächen innerhalb der Baugebiete vorzusehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Es besteht kein bodenrechtlicher Bezug.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
15.	Berliner Wasserbetriebe 25.10.2023	Verweis auf zurückliegende Stellungnahmen Hinweise zur Planungsumsetzung Ansprechpartner	Im Rahmen der frühzeitigen und der erneuten Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o.g. Bebauungsplanentwurf mit den Schreiben PB-N/M/PA vom 11.09.2019 sowie PB-N/M/PA vom 11.01.2022 Stellungnahmen abgegeben, die auch weiterhin Bestand haben. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn sich auf mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen erhöht hat. Bei Fragen können Sie sich gern unter o.g. Telefonnummer oder E-Mail an ## wenden.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahmen sind im Planverfahren berücksichtigt worden. Kenntnisnahme. Der Hinweis bezieht sich auf die Umsetzung der Planung. Kenntnisnahme.
16.	IHK Berlin 13.12.2023	Bestätigung der Planungsziele	Wir bedanken uns für die Einbeziehung in das Beteiligungsverfahren zum o.g. Bebauungsplan und nehmen hierzu als Träger öffentlicher Belange für die Berliner Wirtschaft wie folgt Stellung: Wir begrüßen die in „Teil I - Darstellung der Planungsziele“ dargestellten Planungsziele in Richtung einer gewerblichen Nutzung. Mit der vorliegenden Planung kann ein wichtiger Beitrag geleistet werden, den Standort Berlin eastside - und somit das größte zusammenhängende Gewerbe- und Industrieareal Berlins - als Wirtschaftsstandort weiter auszubauen und diese Potenziale für die zukünftige Entwicklung und weitere Profilierung zu nutzen.	Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Zustimmung zu den schallschützenden Festsetzungen</p> <p>Untersuchung möglicher Verschattung</p>	<p>In Berlin sind seit 2015 ca. 170 ha Gewerbefläche für andere Zwecke umgewidmet worden. Die Folge: Das Angebot an geeigneten und verfügbaren Gewerbe- und/oder Industrieflächen wird immer knapper. Vor diesem Hintergrund ist es für die Berliner Wirtschaft begrüßenswert, dass das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, den Flurstücken 181, 182, 183, 32 und 33, den ehemaligen Industriebahngleisen und Alte Rhinstraße mittels Bebauungsplanverfahren als Gewerbe- und Industriegebiet gesichert und - vor dem Hintergrund der insgesamt Stadtentwicklungsplanungen und -ziele - für die Zukunft entwickelt werden soll.</p> <p>Darüber hinaus erlauben wir uns folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist vorgesehen, die „historische“ Geländestruktur in Bezug auf die Geräusentwicklung beizubehalten. Gerade Industrielärm kann zu erheblichem Unmut bei Anwohnenden oder Gewerbetreibenden der direkten Nachbarschaft führen, der sich direkt auf die lokale Akzeptanz von Gewerbe- und Industrieprojekten auswirken kann. <p>Positiv ist daher hervorzuheben, dass dem Lärmschutz bereits in der Planungsphase ein großer Stellenwert beigemessen wird. Dies sollte kontinuierlich weiterverfolgt werden, sowohl in Bezug auf die an den Planungsbereich angrenzenden Flächen und deren Bebauung (z. B. in Nachbarschaft zur Wohnbebauung entlang der Landsberger Allee) als auch in Bezug auf die „Binnen-Geräuschkulisse“ des Areals.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In einigen Grundstücksflächen (z. B. GE 1 südlich, GE 5, GI 2), die außerhalb des Denkmalsbereichs liegen, wurden die Geschossigkeiten erhöht, damit u.a. Bürohochhäuser entstehen 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die Bebauung im GE 5 wird angepasst. Unter Beibehaltung der festgesetzten Grundfläche wird das östliche der</p>




lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Zustimmung zur Planung	<p>könnten. Vor diesem Hintergrund sollte im weiteren Planungsverfahren in diesen Bereichen insbesondere die mögliche auf nebenstehende Gebäude und Areale fallende Verschattung konkret untersucht werden, um Negativeffekte bspw. auf die Effizienz von Photovoltaikanlagen hin zu vermeiden.</p> <p>Zusammenfassung: Die dargestellten Planungsziele sind geeignet, den Standort als Bestandteil des größten Gewerbe- und Industriegebiets Berlins weiterzuentwickeln. Auf diese Weise kann das geplante Vorhaben einen wertvollen Beitrag zur Deckung der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen leisten. Gerade im Bereich Handwerk/Produktion herrscht berlinweit hohe Nachfrage (aufgrund von Verdrängung und Nutzungskonflikten) angesichts des stark abnehmenden Flächenpotenzials am gesamten Wirtschaftsstandort Berlin. Bitte informieren Sie uns über den Fortgang des Verfahren.</p>	<p>bislang geplanten Hochhäuser von der vormaligen Oberkante von 80 m ü. NHN auf 66 m ü. NHN reduziert, was einer Gebäudehöhe von ca. 16 m entspricht. Darüber hinaus wird das westlich anschließende Hochhaus von 80 m über NHN auf künftig 71 m über NHN reduziert, was einer Gebäudehöhe von etwa 21m entspricht. Die mögliche Verschattung der Gebäudeteile im Gl 1 wird damit deutlich reduziert, sodass eine Nutzung der dortigen Gebäude mit Photovoltaikanlagen erfolgen kann.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
17.	DB AG / DB Immobilien 18.12.2023	Hinweis auf den von der Planung betroffenen Streckenabschnitt	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.</p> <p>Nordöstlich des Plangebiets verläuft in circa 180 m Entfernung die Bahnstrecke 6535 Bln-Nordost - Bln-Blankenburg, Bahn-km 0,500 - 1,100.</p> <p>Aus Sicht der o. g. Konzernunternehmen sind folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise zu beachten:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Hinweis auf gewidmete Bahnflächen im Geltungsbereich	<p>In Bereich des Bebauungsplanes sind Flurstücke der DB mit einbezogen.</p> <p>Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei den betreffenden Flächen handelt es sich nicht mehr um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Planungsziele des Bezirksamtes der Deutschen Bahn in mehreren Verfahrensschritten mitgeteilt. Betroffen von der Planung sind die bahneigenen Flurstücke 206, 208 und 29 des ehemaligen Zuführungsgleises. Mit Schreiben vom 19.12.2019 erfolgte durch die DB AG der Hinweis, dass auf den besagten Flächen kein Bahnverkehr mehr stattfindet und, dass für eine Entlassung aus der Planfeststellung ein Verfahren nach § 23 AEG durchzuführen sei. Diesem Verfahren stünde die Deutsche Bahn offen gegenüber. Die Deutsche Bahn bestätigte letztmalig im Rahmen der Behördenbeteiligung die Überplanung der gegenwärtig nicht mehr genutzten und teilweise bereits zurückgebauten Bahnanlagen hin zu Straßenverkehrsflächen und öffentlichen naturnahen Parkanlagen mit Schreiben vom 22.02.2022, sodass durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) am 1. März 2022 beantragt wurde. Mit Schreiben vom 14. Oktober 2022 teilte die für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken zuständige Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz mit, dass die betreffenden Grundstücksflächen als Eisenbahnverkehrsflächen nach § 23 AEG von den Bahnbetriebszwecken freigestellt werden.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Hinweis auf weitere stillgelegte Gleise angrenzend an den Bebauungsplan</p> <p>Hinweis auf in Betrieb befindliche Gleise in der Nähe</p> <p>Hinweis auf in Betrieb befindliche Gleise in der Nähe</p> <p>Hinweis zur Sicherheit des Bahnverkehrs</p>	<p>Das Plangebiet grenzt in südlicher Richtung bzw. wird im Süden tangiert von jeweils 1 stillgelegten und teilweise zurückgebauten Bahnhofsnebenleis des Fernbahnhofs Berlin Nordost. Diese beiden Gleise führten zur nördlichen und östlichen Industriebahn. Die Gleise sind bereits seit längerer Zeit dauerhaft stillgelegt und somit funktionslos.</p> <p>Ca. 100 m vom südöstlichen Zipfel des Planungsgebietes befindet sich das Zuführungsgleis vom Bf Berlin Nordost (BNO) zum Gleisanschließer im Bereich der südlichen Industriebahn. Auf dem Gleis finden regelmäßig Rangierfahrten (Güterzüge) von und zum genannten Gleisanschluss statt. Der Betreiber und Eigentümer dieses Zuführungsgleises ist bis zur Gleisinfrastrukturgrenze die DB Netz AG.</p> <p>In nordöstlicher und östlicher Richtung des Planungsgebietes befinden sich in einem Abstand von mehr als 500 m die Gleisanlagen des Bahnhofs BNO, der Berliner Außenring (BAR), die Gleise der Fernbahnstrecken nach BNO und Ahrensfelde sowie die S-Bahnstrecken nach Ahrensfelde und Wartenberg. Auf diesen Gleisanlagen finden regelmäßig Zugfahrten (Nahverkehr, Fernverkehr, Güterverkehr, S-Bahn-Verkehr) statt.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und</p>	<p>Eine Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes am vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist somit nicht mehr erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die ehemalige Bahninfrastruktur südlich an den Geltungsbereich angrenzend ist bekannt und wird in der Begründung ebenfalls aufgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme. Auch diese Bahninfrastruktur wird in der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel I 2.4 Verkehrserschließung - Schienenverkehr aufgeführt. Diese Anlagen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XXI-23. Durch die bestehende Entfernung und die an diese Flächen angrenzenden geplanten Nutzungen wird der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Diese Anlagen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes XXI-23. Durch die bestehende Entfernung und die an diese Flächen angrenzenden geplanten Nutzungen wird der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Hinweise zur Bahnsicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs werden zur Kenntnis genommen. Sie</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Hinweis auf zu erwartende Emissionen oder elektromagnetische Felder</p> <p>Hinweis auf künftige Anbindung an die</p>	<p>Funktionsfähigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Diese wird im Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Durch das zuständige Bezirksamt ist eine straßenmäßige Anbindung der Beilsteinstraße an den Pyramidenring geplant. In diesem Zusammenhang wird im o.g. Zuführungsgleis eine niveaugleiche Querung der Bahnfläche durch den Neubau eines</p>	<p>sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen und sicherzustellen. Durch die bestehende Entfernung und die an diese Flächen angrenzenden geplanten Nutzungen wird der Bahnbetrieb nicht beeinträchtigt. Auf das mögliche Vorhandensein von Kabeln in der Nähe der Bahnanlagen wird bereits in der Begründung hingewiesen und, dass bei Bauvorhaben im Umfeld der Bahnanlagen im Rahmen der Bauantrags- und -genehmigungsverfahren dringend eine Leitungsauskunft bei der DB Netz AG einzuholen ist.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Im Rahmen der Planumsetzung sind durch die Bauherren gemäß den technischen Baubestimmungen entsprechende Vorkehrungen zum Schutz zu treffen. Da bereits durch den industriell- und gewerblich bedingten Betrieb an den Gebäuden Schutzvorkehrungen zu treffen sind, ist auch von einem ausreichenden Schutz hinsichtlich der Bahnemissionen auszugehen. Zudem sind die in Betrieb befindlichen Bahnanlagen ausreichend weit entfernt, sodass deutlich erhöhte Anforderungen an Erschütterungs- und Schallschutz für die Neubauten, die über das erwartbare Maß hinausgehen, nicht zu erwarten sind.</p> <p>Kenntnisnahme. Die geplante Straßenführung ist bekannt. Sie liegt außerhalb des Geltungsbereichs und steht der vorliegenden Planung nicht entgegen.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Beilsteiner Straße</p> <p>Hinweis auf einzuhaltende Abstandsflächen</p> <p>Beteiligung der DB an den späteren Bauanträgen</p>	<p>Bahnübergangs entstehen. Die Maßnahme soll vsl. 2025 ff zur Bauausführung kommen.</p> <p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.</p> <p>Schlussbemerkungen Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Wir bitten Sie uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zuzusenden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Hinweis bezieht sich auf geltendes Recht und bedarf keiner gesonderten Regelung.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Beteiligungen und Informationen der Deutschen Bahn richten sich nach den vorgeschriebenen Verfahren.</p>
18.	Stromnetz Berlin GmbH 04.12.2023	<p>Hinweis zu rückliegenden Stellungnahmen</p> <p>Hinweis auf Richtlinien</p>	<p>Den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 26.01.2022 und Schreiben vom 19.06.2023 dazu Stellung.</p> <p>Entgegen der Beschreibung im Bebauungsplan XXI-23, Kapitel 2.5, Seite 15, befinden sich fünf Übergabestationen (nicht zwei Netz- und drei Übergabestationen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Ü46615, Ü46616, Ü41518, Ü11549, Ü34622). Ein entsprechender Übersichtsplan ist beigelegt.</p> <p>Die beigelegte „Richtlinie zum Schutz von 1 - 110kV Kabelanlagen“, die „Richtlinie zum Schutz von Freileitungsanlagen 110</p>	<p>Kenntnisnahme. Die zurückliegenden Stellungnahmen sind in die Planung eingeflossen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell um die bislang nicht aufgeführten technischen Infrastrukturanlagen ergänzt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich dadurch nicht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			kV“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind zu beachten.	
19.	50 Hertz Transmission GmbH 09.11.2023	Gegenwärtiger Kabel- und Leitungsbestand der 50Hertz Prüfung der Legende und Darstellung im Plan	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich unser(e)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 380-kV-Kabelanlage Marzahn - Friedrichshain 21/922, - 380-kV-Leitung Neuenhagen - Marzahn 495/496 von Mast-Nr. PMZA - 47, - 220-kV-Leitung Marzahn - Thyrow - Wuhlheide 301/302 von Mast-Nr. PMZA - 3, - Trafotransportstrecke UW Marzahn, - Richtfunkstrecke Pyramide - Neuenhagen, - UW Marzahn. <p>Nach Prüfung der Unterlagen haben wir noch folgende Hinweise, um deren Berücksichtigung wir bitten:</p> <p>1. Die Bezeichnung unserer o. g. Freileitungen und unserer o. g. Kabelanlage in der Legende zur Planzeichnung ist aus unserer Sicht nicht korrekt.</p> <p>derzeitige Darstellung in der Legende:</p> <p>Hauptversorgungsleitungen Hochspannungsleitung, Erdkabel</p>  <p>korrekte Darstellung aus Sicht 50Hertz kongruent zur zeichnerischen Darstellung:</p> <p>Erdkabel</p>  <p>Hochspannungsleitung</p>  <p>Weiterhin herrscht keine kongruente Bezeichnung der Assets in der zeichnerischen Darstellung. Eine unserer 380-kV-Leitungen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die maßgeblichen technischen Infrastrukturen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben. Dass sich innerhalb der Baugebiete, der Flächen für Versorgungsanlagen sowie der Straßenverkehrsflächen weitere Anlagen befinden ist möglich und zulässig. Die erfolgte Aufzählung muss dabei nicht abschließend sein, zumal auch zu einem späteren Zeitpunkt Anlagen hinzukommen oder abgebaut werden können.</p> <p>Der Hinweis wurde berücksichtigt.</p> <p>Die erneute Prüfung der Planzeichnung und der Legende ergeben aus Sicht des Bezirksamtes keinen Widerspruch. So werden im Legendenteil unter der Zwischenüberschrift Hauptversorgungsleitungen lediglich in einer Zeile die beiden Formen dieser Leitung als Hochspannungsleitung sowie als Erdkabel angegeben. In dieser Reihenfolge werden in der Zeichenerklärung dann ein Hochspannungssymbol (oben) und ein Erdkabelsymbol unten dargestellt.</p> <p>In der entsprechenden Hauptzeichnung des Bebauungsplanes finden sich die entsprechenden Planzeichen dann in etwas größerer Form wieder. Die in der Stellungnahme</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Erneute Forderung nach Ergänzung der textlichen Festsetzung	<p>ist in der Planzeichnung bezeichnet, die zweite Freileitung sowie unsere Kabelanlage sind dagegen nicht extra bezeichnet.</p> <p>Hier bitten wir um eine einheitliche Verfahrensweise sowie um redaktionelle Korrektur der unter Punkt 1 genannten Ausführungen.</p> <p>2. Zu unserer Forderung bezüglich der textlichen Festsetzung Nr. 10 alt → jetzt Nr. 9 neu konnten wir keine Übernahme der Ergänzung „dass sämtliche technische Aufbauten innerhalb des Freileitungsschutzstreifens der o. g. Freileitungen mit 50Hertz abstimmungspflichtig sind.“ verzeichnen.</p> <p>Wir bitten erneut um Übernahme bzw. Ergänzung dieser erforderlichen Anpassung. Die Abstimmungspflicht resultiert aus der Überprüfung zur Einhaltung erforderlicher Sicherheitsabstände zur Gewährleistung des Anlagen- und Personenschutzes nach den entsprechenden DIN-Normen.</p>	<p>dargestellte und gelb hinterlegte Farbe rührt lediglich von der in dem entsprechenden Ausschnitt festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen. Die punktuelle Bezeichnung der in einem Teil der Planzeichnung als 380 kV Freileitung entspricht der vor Ort befindlichen Anlage und ist hier lediglich als Hinweis für die weiteren Grundstückseigentümer zu werten, die im Verlauf dieser Leitung über entsprechende überbaubare Grundstücksflächen verfügen. Da die anderen aufgeführten Kabel und Leitungen keine überbaubaren Grundstücksflächen von unmittelbaren Nachbarn im Geltungsbereich queren, wurde hier auf einen vergleichbaren Hinweis verzichtet.</p> <p>Der Hinweis findet auf geeignete Weise Berücksichtigung.</p> <p>So wurde in der Begründung zum Bebauungsplan an verschiedenen Stellen auf die Ausdehnung und die Anforderungen des Leitungsschutzstreifens hingewiesen. Im Kapitel I 2.5 Technische Infrastruktur / Leitungen wurde zudem folgende Passage des Leitungsbetreibers wiedergegeben:</p> <p><i>„Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen mit einer Arbeits-, Bau- bzw. -Endwuchshöhe von mehr als 4 Metern über EOK, sowie für Nutzungsänderungen (auch temporär) im Kabelschutzstreifen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum Mitte, Standort Neuenhagen, [...] einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, z. B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflan-</i></p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Prüfung der eingetragenen Leitungsrechte für GE 4</p> <p>Prüfung der Leitungsrechte auch im Zusammenhang</p>	<p>3. Zu unseren Ausführungen zum Punkt 4 im Kapitel „Speziell zum Bebauungsplan“ und Ihrer Erwidern in der Begründung auf Seite 150, dass zugunsten des GE 4 bereits ein Leitungsrecht auf unserem Flurstück 204 bestehen soll, bitten wir um Klarstellung und Erläuterung des rechtlichen Bestandes, da uns dieses Leitungsrecht nicht bekannt ist.</p> <p>Weiterhin unklar ist in diesen Zusammenhang zudem, warum das Grundstück von 50Hertz als Betreiber kritischer Infrastruktur mit einem Leitungsrecht belastet werden soll, obwohl in den textlichen Festsetzungen Nr. 18 und 19 die Medienschließung</p>	<p><i>zung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.“</i></p> <p>Es erfolgt hinsichtlich der bereits erfolgten Formulierung zudem der Hinweis, dass die vom stellungnehmenden Leitungsbetreiber vorgeschlagene ergänzende Formulierung in der textlichen Festsetzung zu den zulässigen Obergrenzen baulicher Anlagen ebenfalls nicht den Anforderungen genügen würde, da diese maßgeblich auf die erforderliche Abstimmung zu etwaigen Aufbauten abstellt und nicht zu jeglichen baulichen Anlagen, die innerhalb des Leitungsschutzstreifen und im Rahmen des zulässigen Nutzungsmaßes schon in den Leitungsbereich hineinkragen könnten.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Prüfung ist erfolgt. Nach dem Bezirksamt vorliegenden Unterlagen und Eintragungen im Grundbuchblatt liegen für das Flurstück 204 keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten anderer Flurstücke mehr vor. Vormalige Eintragungen, auf denen die Festsetzung der Fläche d beruhten, sind nicht mehr anzuwenden. Der Bebauungsplan wird an dieser Stelle entsprechend angepasst und die Fläche d mit den bislang geplanten Grunddienstbarkeiten sowie die textliche Festsetzung Nr. 20 werden gestrichen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Nach erneuter Prüfung durch das Bezirksamt liegen zugunsten des Flurstücks 148 keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über das Flurstück 204 mehr vor. Vormalige</p>


lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>mit der tF 18 und 19</p> <p>Hinweis auf Sicherheitsrelevanz des Betreibers 50Hertz</p> <p>Prüfung des Leitungsrechtes für das GI 1</p>	<p>des Grundstücks GE 4 bereits mit einem Leitungsrecht gesichert werden soll.</p> <p>Als Betreiber kritischer Infrastruktur weisen wir hiermit erneut ausdrücklich auf die sicherheitsrelevanten Aspekte des Standortes hin (vgl. Stellungnahme vom 24.01.2022, Reg.-Nr. 2019-005475-02-TG). Zudem befinden sich innerhalb der Fläche d bereits im Eigentum von 50Hertz befindliche Medien (u. a. Trink- und Regenwasserleitungen), aufgrund deren Schutzstreifen keine weiteren Medien räumlich eingeordnet werden können.</p> <p>Hinsichtlich der Belastung der Fläche d mit einem Leitungsrecht zugunsten des Verfügungsberechtigten des GI 1 gelten ebenso die im vorherigen Absatz beschriebenen Ausführungen. D. h. eine Belastung der Fläche d mit einem Leitungsrecht ist nicht erforderlich, da in den textlichen Festsetzungen Nr. 18 und 19 die Medienschließung des Grundstücks GI 1 bereits mit einem Leitungsrecht gesichert werden soll. Zudem ist davon auszugehen, dass die Fläche GI 1 und den darauf befindlichen Gebäuden bereits mit Versorgungsmedien erschlossen sind und daher keine Notwendigkeit der Belastung unseres Grundstücks mit einem Leitungsrecht zur Erschließung des GI 1 besteht.</p>	<p>Eintragungen, auf denen die Festsetzung der Fläche d beruhten, sind nicht mehr anzuwenden. Der Bebauungsplan wird an dieser Stelle entsprechend angepasst und die Fläche d mit den bislang geplanten Grunddienstbarkeiten sowie die textliche Festsetzung Nr. 20 werden gestrichen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird an dieser Stelle korrigiert und die Fläche d mit den bislang geplanten Grunddienstbarkeiten sowie die textliche Festsetzung Nr. 20 werden gestrichen.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Gemäß Eintragungen im Grundbuchblatt sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für das Flurstück 148 mehr eingetragen, sodass die Fläche d als auch die textliche Festsetzung Nr. 20 gestrichen wird. Eine Beschränkung auf das GI 1 ist ebenso verzichtbar, da das GI 1 über einen direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen im Süden des Baugebietes verfügt. Etwaige bestehende Anschlüsse, wege- oder leitungsrechtliche Sicherungen im Grundbuch für das GI 1 über das Flurstück 204 bleiben von der Streichung der TF 20 unberührt.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Aus unserer Sicht ist die textliche Festsetzung Nr. 20 daher wie folgt anzupassen:</p> <p><i>„Die Fläche d ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des G11 zu belasten.“</i></p> <p>Vor dem Hintergrund der o. g. Ausführungen stimmen wir dem Bebauungsplan seiner jetzigen Form weiterhin nicht zu und bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	
20.	Vattenfall Wärme Berlin AG 17.10.2023	Gegenwärtiger Leitungsbestand Interessen an weiteren Ausbau des Fernwärmenetzes Ansprechpartner	<p>Den oben genannten Bebauungsplan haben wir hinsichtlich der Belange der Vattenfall Wärme Berlin AG geprüft. Das Planungsgebiet liegt im Fernwärmeversorgungsgebiet der Vattenfall Wärme Berlin AG. Am nordöstlichen Rand des Planungsbereiches befinden sich Fernwärmeanlagen, deren Lage in dem mitgesandten Übersichtsplan ersichtlich ist. Das Umspannwerk Marzahn in der Landsberger Allee 378B ist an das Fernwärmenetz angeschlossen.</p> <p>Die Vattenfall Wärme Berlin AG ist an dem Ausbau des Fernwärmenetzes interessiert. Südlich der Straße Pyramidenring liegt eine Hauptversorgungsstrasse, welche eine weitere Versorgung von Objekten im Planungsbereich mit umweltfreundlicher Fernwärme ermöglicht.</p> <p>Für Fragen zur Fernwärmeversorgung im Planungsbereich steht Investoren unser Bereich Kundenbetreuung, Herr ## unter der Rufnummer 030 267 14827, Mobil unter +4915256883048 oder per E-Mail (##@vattenfall.de) gern zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die technischen Anlagen sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und berücksichtigt worden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

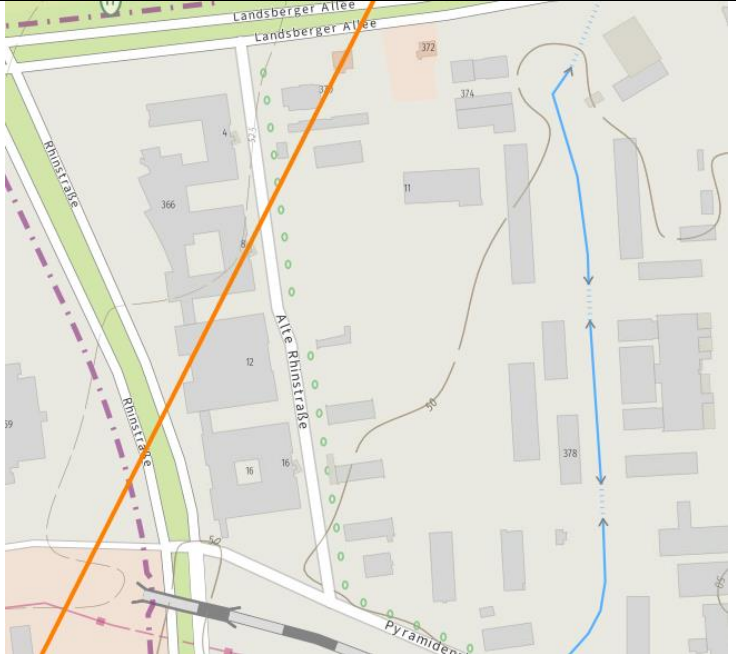
lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		<p>Hinweis auf frühzeitige Einbeziehung der Betreiber</p> <p>Hinweise zu Richtfunkbetreibern</p>	<p>Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt. Durch rechtzeitige Einbeziehung ihrer Betreiber in die weitere Planung sollen Störungen vermieden werden.</p> <p>Folgende Betreiber sind im Plangebiet aktiv:</p> <p>BETREIBER RICHTFUNK: 50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2 10557 Berlin Deutschland E-Mail: leitungsanskunft@50hertz.com</p> <p>Berliner Verlag GmbH Alte Jakobstraße 105 10969 Berlin Deutschland</p> <p>CBXNET combox internet GmbH Landhausstraße 22 10717 Berlin Deutschland</p> <p>e*Dispatch Professional Mobile Radio GmbH Schönhauser Allee 10-11 10119 Berlin Deutschland</p> <p>Hoffnungstaler Stiftung Lobetal Bodelschwinghstraße 27</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>16321 Bernau Deutschland</p> <p>LAN-COM-East Datennetze & Rechnerkommunikation GmbH Industriestraße 20 15366 Hoppegarten Deutschland E-Mail: info@lan-com-east.de</p> <p>Landkreis Teltow-Fläming Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde Deutschland</p> <p>Telefónica Germany GmbH & Co. OHG Georg-Brauchle-Ring 50 80992 München Deutschland E-Mail: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com</p> <p>Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf Deutschland E-Mail: Richtfunk.Auskunft@Vodafone.com</p>	
		Keine Betroffenheit	BETREIBER RADARE: Es sind keine Radare betroffen.	Kenntnisnahme.
		Keine Betroffenheit	BETREIBER RADIOASTRONOMIE: Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen.	Kenntnisnahme.

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
		Keine Betroffenheit Hinweise zum Beteiligungsverfahren	<p>FUNKMESSSTELLEN DER BNETZA: Es sind keine Funkmessstandorte der BNetzA betroffen.</p> <p>Hinweise zum Beteiligungsverfahren der Bundesnetzagentur Beachten Sie bitte für Ihr geplantes Vorhaben auch die Hinweise auf unserer Internetseite www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung</p> <p>Nutzen Sie bitte immer für die Beteiligung der Bundesnetzagentur das auf der Internetseite verfügbare 'Formular Bauleitplanung', welches Sie unter folgendem Link direkt herunterladen können. www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/Unternehmen_Institutionen/Frequenzen/Firmennetze/FormularRichtfunk.pdf</p> <p>Senden Sie das vollständig ausgefüllte Formular zusammen mit den zugehörigen Planungsunterlagen immer an die folgende E-Mail-Adresse. 226.Postfach@BNetzA.de</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
24.	50Hertz Transmission GmbH 01.02.2024	Keine Betroffenheit der Richtfunkstrecke	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes befindet sich u. a. auch unsere Richtfunkstrecke Pyramide - Neuenhagen. Diese verläuft jedoch im BPlan-Gebiet 90 m über Grund (143 m über NHN), so dass wir von keiner Beeinträchtigung ausgehen. Unsere Richtfunkstrecke ist daher für den o. g. Bebauungsplan nicht relevant.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Da mit dem Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen von 95 m über NHN gesichert werden, wird der Verlauf der Richtfunkstrecke in einer Höhe von 143 m ü. NHN nicht tangiert und damit nicht beeinträchtigt.</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Die übergebene Planzeichnung hat den Stand August 2023, so dass wir davon ausgehen, dass die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 09.11.2023 mit der Reg.-Nr. 2019-005475-03-TGZ noch in die Planunterlagen eingearbeitet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Rahmen der Abfrage zur Betroffenheit der Richtfunkstrecke wurden die identischen Planunterlagen aus der erneuten Beteiligung der Behörden mit Stand August 2023 verwendet. Aufzunehmende Änderungen werden in die Planzeichnung im Nachgang eingearbeitet und die betroffenen Stellen erneut beteiligt.</p>
25.	<p>LAN-COM-East GmbH 02.02.2024</p>	Hinweis auf bestehende Richtfunkstrecke	<p>Die LAN-COM-East GmbH betreibt im angefragten Gebiet folgende Richtfunkstrecken.</p>  <p>Gelb: angefragtes Gebiet Rot: Richtfunkverbindungen</p> <p>Koordinaten der Endpunkte der Richtfunkstrecke (nach WGS 84):</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die bestehende Richtfunkverbindung verläuft außerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen. Da im Rahmen des Baus der Hochhäuser im südlichen Teil des Plangebiets hohe Kräne nicht ausgeschlossen werden können, wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung zum Bauplan aufgenommen, dass vor etwaigen Baumaßnahmen Abstimmungen mit dem Betreiber der Richtfunkstrecke aufzunehmen sind.</p>

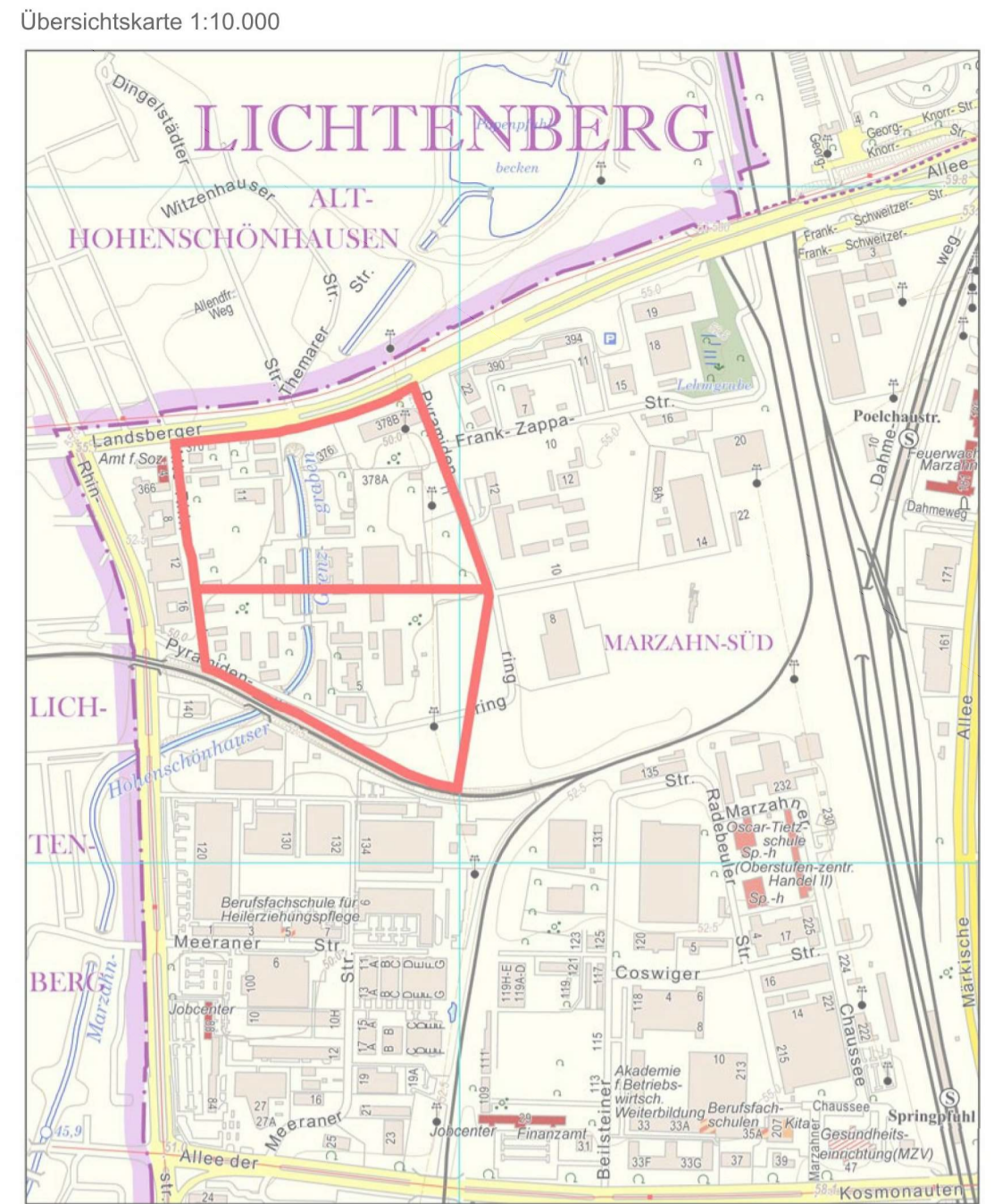
lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
			<p>Richtfunkverbindung zwischen dem Relais Pyramide und dem Endpunkt LAN-COM-East</p> <p>Relais Pyramide: N 52°32'05,5" E 13° 31'08,0" Antennenhöhe ca. 85 m LAN-COM-East: N 52°30'34,4" E 13° 38'02,1" Antennenhöhe ca. 12 m</p> <p>Höhe der Richtfunkverbindung über Grund im Kreuzungsbereich ca. 80 m</p> <p>Notwendiger Abstand zur Richtfunkstrecke > 10 m.</p> <p>Ein Ausweichen an den Endstandorten ist aufgrund der Montagemöglichkeiten nur begrenzt möglich.</p> <p>Die Richtfunkstrecke kreuzt das angefragte Planungsgebiet im gesamten Bereich, somit ist eine Beeinträchtigung der hochverfügbaren Richtfunkverbindung zu erwarten.</p> <p>Für die Aufstellung der Baukräne ab 70 m Höhe ist eine Abstimmung erforderlich, da diese zu Beeinflussungen oder Störungen des Betriebes der Richtfunkstrecke durch den Schwenkbereich führen können.</p>	
26.	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	Hinweis auf bestehende Richtfunkstrecke	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH in den von Ihnen angegebenen Planbereich eine Richtfunktrasse betreibt (orange Strecke im Bild).	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die bestehende Richtfunkverbindung wird durch die geplanten Baukörper nicht beeinträchtigt. Im Bereich des</p>

lfd. Nr.	Behörde/TöB Datum	Schlagwort	Stellungnahme	Abwägungsergebnis
	23.01.2024		 <p data-bbox="696 890 1429 1037">Es handelt sich hierbei um eine Punkt zu Punkt Verbindung mit den folgenden Koordinaten (WGS84): A-Seite: 52.5267; 13.5133 (Antennenhöhe: 27.9m) B-Seite: 52.5874; 13.5628 (Antennenhöhe: 48.6m)</p> <p data-bbox="696 1077 1429 1141">Um eine funktechnische Beeinträchtigung zu vermeiden, sollte ein Schutzabstand von 30m eingehalten werden.</p>	<p data-bbox="1435 229 2094 598">Richtfunkstreckenverläufe befinden sich lediglich Bestandbauten sowie ein geringfügiger Bereich einer überbaubaren Grundstücksfläche mit einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen 62 m ü. NHN, was einer Gebäudehöhe über Grund von weniger als 12 m entspricht. Da die Richtfunkverbindung gleichzeitig über den deutlich höheren Gebäudeteil mit ca. 5 Vollgeschossen der westlich angrenzenden Pyramide verläuft, sind Beeinträchtigungen durch die geplanten Festsetzungen nicht zu erwarten.</p>

Bebauungsplan XXI-23

für das Gelände zwischen Landsberger Allee, Pyramidenring, den Flurstücken 181, 182, 183, 32 und 33, den ehemaligen Industriebahngleisen sowie Alte Rhinstraße

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn Blatt 1 von 2 Blättern



- Textliche Festsetzungen**
- In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
 - In den Industriegebieten sind die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 der Bauunterschiedsverordnung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - In den Gewerbegebieten GE 3, GE 4 und GE 5 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Bauunterschiedsverordnung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Im Gewerbegebiet GE 4 sind Beherbergungsstätten nicht zulässig.
 - Im Gewerbegebiet GE 4 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Bauunterschiedsverordnung (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maßstab 1 : 1 000

- In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 werden als zulässige Grundflächen die im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundflächen festgesetzt.
- In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauunterschiedsverordnung die festgesetzten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von jeweils 0,6 überschritten werden.
- In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sowie den Industriegebieten GI 1 und GI 2 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.
- Die festgesetzten Obergrenzen für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ü. NHN gelten nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sowie für Hochspannungsmasten.
- Innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete GI 1, GI 2, GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, V 1, V 2, V 3 und V 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691:2006-12, „Geräuschkontingentering“ weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten. Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis G erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente für Tag und Nacht.

Emissionskontingente L_{eq} in dB		Richtungssektoren und mögliche Zusatzkontingente in dB	
Teilfläche	$L_{eq, tag}$	$L_{eq, nacht}$	
GI 1	65	48	
GI 2	65	48	
GE 1	60	43	
GE 2	60	46	
GE 3	60	50	
GE 4	60	45	
GE 5	60	46	
V 1	58	49	
V 2	58	47	
V 3	60	50	
V 4	60	50	

Richtungssektor	von	bis	$L_{eq, tag}$	$L_{eq, nacht}$
A	322°	352°	0	0
B	352°	292°	2	1
C	132°	132°	0	15
D	126°	171°	3	18
E	171°	209°	3	18
F	209°	270°	2	2
G	270°	322°	3	2

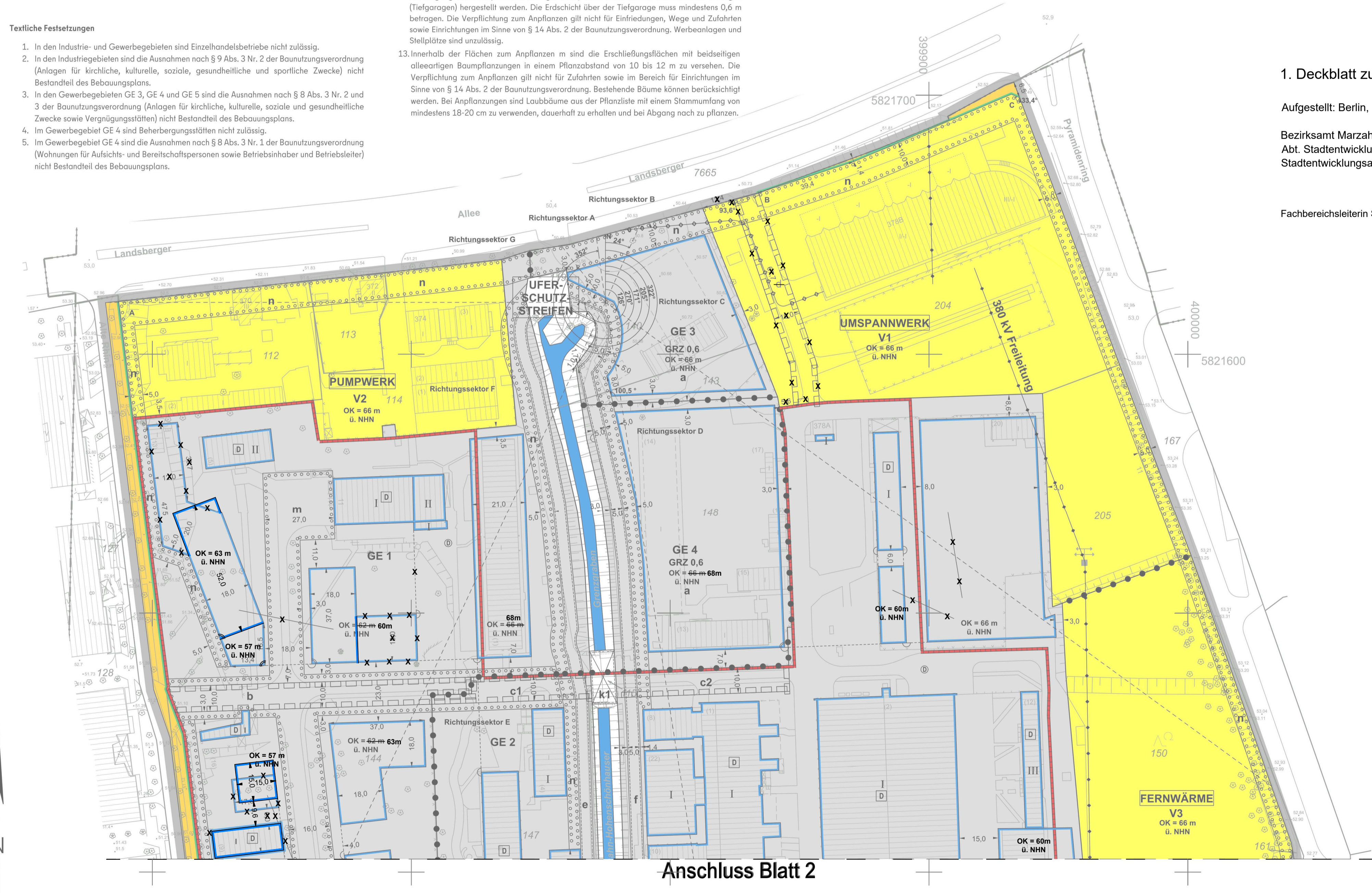
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Betriebs oder der Anlage erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Anlage A, Abschnitt A.2. Die DIN 45691:2006-12 wird im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

- Zum Schutz vor Lärm sind im Industriegebiet GI 2 sowie in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 vor schutzrelevanten Aufenthaltsräumen mit zum GI 1 ausgerichteten öffentlichen Fenstern geschlossene verglaste Verbauungen zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
- Die Flächen zum Anpflanzen n sind gärtnerisch unversiegelt anzulegen und zu 50 Prozent mit Gehölzen aus der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Einfriedungen, Wege und Zufahrten sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 2 der Bauunterschiedsverordnung, Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen m sind die Erschließungsflächen mit beidseitigen alleearigen Baumpflanzungen in einem Pflanzabstand von 10 bis 12 m zu versehen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Zufahrten sowie im Bereich für Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 2 der Bauunterschiedsverordnung. Bestehende Bäume können berücksichtigt werden. Bei Anpflanzungen sind Laubbäume aus der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.

- Ebenenrige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein hochstammiger großkröniger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm in einer mindestens 4,5 m² großen Pflanzinsel zu pflanzen. Bei Anpflanzungen sind Gehölze aus der Pflanzliste zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- In den Gewerbe- und Industriegebieten sind die Dachflächen von Garagen und mit Tiefgaragen lediglich unterbauten Flächen zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 0,6 m betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für denkmalgeschützte Bestandsbauten, für Wege und Zufahrten sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Bauunterschiedsverordnung.
- In den Gewerbe- und Industriegebieten sind bei der Neuerichtung von Gebäuden mindestens 60% der Dachflächen extensiv zu begrünen und als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.
- Die Geltungsbereichsgrenzen zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- Die Fläche b ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke des GE 2, GE 4 sowie des GI 1 zu belasten.
- Die Flächen c1 und c2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten des Grundstücks des GE 4 zu belasten.
- Die Fläche d ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des GI 1 sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke des GE 4 zu belasten.
- Die Flächen e und f sind mit einem 5 m breiten Fahrrecht zugunsten der Wasser- und Umweltbehörden zu belasten.
- Die Fläche h ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
- Die Flächen k1 und k2 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

- Hinweis** 152
- Die Grundstücksflächen der Flurstücke 150 und 159 sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes. Voraussetzung zur Realisierung der festgesetzten Nutzung ist die Einholung einer Waldumwandlungsgenehmigung bei den Berliner Forsten zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens.
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Pflanzliste**
Bei der Anwendung der Textlichen Festsetzungen 12, 13 und 14 sind die Arten der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume	Feld-Ahorn	Stäucher	Blutleber Holznagel
Acer campestre	Spitz-Ahorn	Cornus sanguinea s.l.	Gemeine Hasel
Acer platanoides	Schwarz-Erle	Corylus avellana	Europäisches Pfaffenblätchen
Alnus glutinosa	Hänge-Birke	Euonymus europaea	Faulbaum
Betula pendula	Moos-Birke	Fraxinus alnus	Schwarzdorn
Betula pubescens	Hainbuche	Salix triandra ssp. triandra	Purgier-Kreuzdorn
Carpinus betulus	Eingriffeliger Weißdorn	Salix viminalis	Grau-Weide
Crotaegus monogyna	Rot-Buche	Sambucus nigra	Purpur-Weide
Fagus sylvatica	Gemeine Eiche	Salix triandra ssp. amygdaloides	Bereifte Mandel-Weide
Fraxinus excelsior	Gemeine Kiefer	Salix triandra ssp. triandra	Gewöhnliche Mandel-Weide
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Traubeneiche	Salix viminalis	Korb-Weide
(Prunus padus	Trauben-Eiche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Quercus petraea	Stiel-Eiche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Quercus robur	Silber-Weide	Ribes nigrum	Besenginster
Salix alba	Sal-Weide	Ribes rubrum s. str.	Schwarze Johannisbeere
Salix caprea	Hohe Weide	Rosa canina s. str.	Hunds-Rose
Salix x rubens (Salba x S.kraglii)	Winter-Linde	Rubus idaeus	Himbeere
Tilia cordata	Flehter-Ulme		
Ulmus laevis	Feld-Ulme		
Ulmus minor			



Anschluss Blatt 2

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

Planunterlagen: Karte von Berlin 1:1000
Stand: August 2023

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

1. Deckblatt zum Bebauungsplan XXI-23 Blatt 1

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen und Grünflächen
Stadtentwicklungsamt / Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Zeichenerklärung

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

kleinstes Wohngebiet	(§ 2 BauVO)	WB	Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Reines Wohngebiet	(§ 3 BauVO)	WR	Grundfläche	z.B.	GR 100 m ²
Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauVO)	WA	Zahl der Vollgeschosse	z.B.	III
Besonderes Wohngebiet	(§ 5 BauVO)	WB	als Höchstmaß	z.B.	III, V
Dorfplatz	(§ 6 BauVO)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	III, V
Dorfliche Wohngebiete	(§ 7 BauVO)	MDW	zweckgebunden	z.B.	III, V
Mischgebiet	(§ 8 BauVO)	MI	offene Bauweise	z.B.	0
Urbanes Gebiet	(§ 9 BauVO)	MI	Nur Einzelhäuser zulässig	z.B.	III, V
Kerngebiet	(§ 10 BauVO)	MI	Nur Doppelhäuser zulässig	z.B.	III, V
Gewerbegebiet	(§ 11 BauVO)	GE	Nur Hausgruppen zulässig	z.B.	III, V
Industriegebiet	(§ 12 BauVO)	SD	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B.	III, V
Sondergebiet (Erlöhung)	(§ 13 BauVO)	SD	Geschlossene Bauweise	z.B.	g
Sonstiges Sondergebiet	(§ 14 BauVO)	SD	Abweichende Bauweise	z.B.	g

UNIVERSITÄT
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVO)
z.B. WR 100

WIRTSCHAFTSFLÄCHEN
Geschossflächenzahl
als Höchstmaß
als Mindest- und Höchstmaß
z.B. GF 100 m²
z.B. GF 100 m² bis 150 m²

BAUWEISE
Baumasse
z.B. BM 4000 m²

GRÜNFLÄCHEN
Flächen für den Gemeinbedarf
z.B. UGENDBEREICH

Verkehrsmittel
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung
z.B. öffentliche Parkfläche
z.B. FUSSGÄNGERBEREICH

Private Verkehrsfläche
Hauptversorgungsleitungen
Hochspannungsleitung, Erdkabel
z.B. GASTROKLEINER
z.B. TRAFOSTATION

ANPFLANZUNGEN
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Stäuchern
Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
z.B. BÄUMEN
z.B. STRÄUCHERN
z.B. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Sonstige Festsetzungen
Umengung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Umengung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen
Sichtfläche
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für schmale Flächen
Umengung der Flächen für Stellplätze
Garagen
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen
z.B. UMSpannwerk
z.B. TRAFOSTATION

Nachrichtliche Übernahmen
Landschutzgebiet
Naturdenkmal
Geschützter Landschaftsbestandteil
Einzelanlage (Einzelelement), die dem Denkmalschutz unterliegt
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Erhaltungsbereich
Gebäude
Stellplatz
Garage
Tiefgarage
z.B. HOTEL
z.B. ARKADE
z.B. HOHENLAGE BEI FESTSETZUNGEN (in Meter über NHN)
z.B. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS
z.B. ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG FÜR SCHMALE FLÄCHEN
z.B. GARAGENGEBÄUDE MIT DACHSTELLPLÄTZEN MIT ANGABE DER GESCHOSSE
z.B. TIEFGARAGEN
z.B. GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
z.B. GEMEINSCHAFTSGARAGEN
z.B. WASSERSCHUTZGEBIET (Grundwassergewinnung)
Umengung der Flächen für den Luftverkehr
Umengung der Flächen, deren Böden erhebliche mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
z.B. STRAßENBAHN
z.B. HOCHTRASSE
z.B. BRÜCKE
z.B. INDUSTRIEBAHN (in Aussicht genommen)

Eintragungen als Vorschlag
Hochtrasse
Tieftrasse
Brücke
Industriebahn (in Aussicht genommen)

Planunterlagen
Wohn- oder öffentliches Gebäude
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage
Parkhaus
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)
Brücke
Gaststätte
Gastwirtschaft, Stauwehrhöhe
Laubbau, Nadelbaum
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)
Schornstein
Zaun, Hecke
Hochspannungsmast
z.B. LÄNDESGRENZE (Bundesland)
z.B. BEZIRKSGRENZE
z.B. ORTSGRENZE
z.B. GEMARKUNGSGRENZE
z.B. FLURGRENZE
z.B. FLURSTRECKENNUMMER
z.B. GRUNDSTÜCKNUMMER
z.B. MAUER, STÜTZMAUER
z.B. BORDKANTE
z.B. BAULINIE, BAUGRENZE
z.B. STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Planzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist sowie die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1892) geändert worden ist.

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Fachbereichsleiterin Stadtplanung
Bezirksbürgermeister
Bezirksstadträtin
Fachbereichsleiterin Stadtplanung

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

Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Anteilhaber

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

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

7596

Bebauungsplan XXI-23

für das Gelände zwischen Landsberger Allee,
Pyramidenring, Alter Rhinstraße und den
Industriebahngleisen
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Marzahn
Blatt 2 von 2 Blättern

Anschluss Blatt 1

1. Deckblatt zum Bebauungsplan XXI-23 Blatt 2

Aufgestellt: Berlin, den

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

Fachbereichsleiterin Stadtplanung

