

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 26.01.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des **Bebauungsplanverfahrens 10-62** für das Grundstück Lily-Braun-Straße 52/Am Baltenring 1E im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 13.12.16 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0017/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0017/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des **Bebauungsplanverfahrens 10-62** für das Grundstück Lily-Braun-Straße 52/ Am Baltenring 1E im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Hellersdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt,
1. der Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zuzustimmen.
2. die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen mit der Weiterführung des Verfahrens und mit der Erstellung des Entwurfes der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-62 zu beauftragen.
- C.2 Weiterleitung an die BVV
zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 4a Abs. 3 BauGB, §§ 15, 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Gleichstellungsrelevante
Auswirkungen:** Keine
- H. Behindertenrelevante Auswirkungen:** Keine
- I. Migrantenrelevante Auswirkungen:** Keine
- J. Kinder- und Jugendrelevante
Auswirkungen:** Planung: Spielplatz, Gemeinbedarf Schul-, Freizeit- und Breitensport

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

D. Begründung:

1. Verfahrenszusammenfassung

Am 25.01.2011 wurde der Beschluss mit Vorlage Nr. 1226/III zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-62 (Spielplatz Lily-Braun-Straße) gefasst und am 25.02.2011 im Amtsblatt für Berlin, 61. Jahrgang, Nr. 8, Seite 363 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 30. Januar 2012 bis 01. März 2012 in den Räumen des Fachbereiches Stadtplanung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf statt. Die Abwägung mit BA-Beschluss Nr. 0265/IV vom 04.09.2012 führte zu keinen Änderungen im Bebauungsplanentwurf.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 02. Mai 2013 bis 03. Juni 2013 statt. Das Abwägungsergebnis (BA-Beschluss Nr. 0580/IV) führte zur Änderung der Planung. Die grundsätzlichen Ziele der Planung (Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes, eines Gemeinbedarfsstandortes für Schulsport sowie eines allgemeinen Wohngebietes) wurden jedoch beibehalten.

In Bezug auf das Verwaltungshandeln unter der Berücksichtigung von Hinweisen der Fachämter erfolgte eine Änderung des Entwurfes im Bereich der nördlichen und südlichen Grenze des Bebauungsplanes. Die Geltungsbereichsgrenze wurde unter Einbeziehung der Flurstücke 893 (teilweise), 920 und 922 zur Gewährleistung einer ausreichenden Erschließung erweitert. Im Süden des Planungsgebietes (nördlich der privaten Straße der HoWoGe) wurde die Straßenbegrenzungslinie der Lily-Braun-Straße zur Gewährleistung eines ausreichenden öffentlichen Gehweges um 5 m nach Norden verschoben.

Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes 10-62 nach § 3 Abs. 2 BauGB vorbereitet und durchgeführt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 23. Juni 2014 bis einschließlich 25. Juli 2014 statt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 13. Juni 2014 sowie in der Berliner Zeitung wurde die Öffentlichkeit aufgefordert, Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abzugeben. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die Durchführung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die mögliche Einsichtnahme im Internet informiert.

Die Abwägung mit BA-Beschluss Nr. 0977/IV vom 29.09.2015 führte erneut zu einer Änderung des Bebauungsplanes. Mit der Erweiterung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ auf Freizeit- und Breitensport sowie Vereinssport wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in seinen Grundzügen geändert bzw. modifiziert. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB wurde erforderlich.

2. Wesentliche Planungsziele

Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand handelt es sich um die Fläche des ehemaligen Schulstandortes im Bereich der Grundstücke Lily-Braun-Straße 52 (Flurstücke Nr. 895 und 896) und Am Baltenring 1E, ein Schulstandort, welcher aufgrund sinkender Einwohnerzahlen seit Anfang der 2000er Jahre bis 2010 in den Sozialräumen 21 und 23 im Stadtteil Hellersdorf nicht mehr benötigt wurde. Zu den betroffenen Grundstücksflächen lag eine Anfrage zur Vermarktung vor.

Aufgrund des Defizits an öffentlichen Spielplatzangeboten im umgebenden Einzugsbereich des ehemaligen Schulstandortes bestand die Erforderlichkeit der Einleitung eines öffentlichen Verfahrens zur planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Spielplatzfläche und einer geordneten Entwicklung für die hier genannten Flächen. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll ein Standort für einen Spielplatz im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden. Hierbei wird das vorhandene landeseigene Flächenpotenzial genutzt.

Auf dem damaligen Schulstandort befindet sich auch eine Sporthalle. Diese wird von den angrenzenden Schulen genutzt. Nach Forderung des Fachamtes Schulsport ist die hier vorhandene Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Der betreffende Standort der Sporthalle soll langfristig als Gemeinbedarfsstandort mit Zweckbestimmung Schul-, Freizeit- und Breitensport planungsrechtlich gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Übergang zu der vorhandenen übergeordneten Grünvernetzung am Rande des Kleinsiedlungsgebietes Kaulsdorf-Nord und ist verkehrstechnisch sowie fußläufig sehr gut erschlossen.

Für die neben dem Spielplatz und der Gemeinbedarfsfläche verbleibenden Flächen wird in Umsetzung des StEP Wohnen die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt.

Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanung lässt sich mit folgenden Punkten zusammenfassen:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- die langfristige Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes,
- die Sicherung einer vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtung für Schul-, Freizeit- und Breitensport einschließlich nötiger Freiflächen,
- die städtebauliche Neuordnung des Grundstückes am Rande der Großsiedlung unter Beachtung des StEP Wohnen und der Richtlinie des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

3. Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute öffentliche Auslegung)

Auf der Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes 10-62 vom 03. Juni 2014 mit dem Deckblatt vom 25. September 2015 wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 15. März 2016 bis einschließlich 19. April 2016 durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt, 66. Jahrgang, Nr. 9 vom 04.03.2016 sowie auch im Internet. Zu der erneuten Beteiligung wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Planinhalten abgegeben werden können.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Beteiligung sind von Bürgerinnen und Bürgern keine Stellungnahmen bzw. Anregungen eingegangen.

Seitens der Behörden wurden Stellungnahmen bzw. Anregungen zum Planungsinhalt registriert. Die vorgebrachten Anregungen sind detailliert in der als Anlage 2 beigefügten Tabelle aufgelistet und mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag versehen.

Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen die:

- prognostizierte Anzahl der Wohnungen in Bezug auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) sowie dessen Deckung für das Plangebiet.
- Forderung zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung für vorhandene Sport- und Freizeitnutzungen der vorhandenen Sporthalle.
- Forderung zur Beachtung der Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag.
- Hinweise mit redaktionellem Charakter in der Begründung.

3.1 Prognostizierte Anzahl der Wohnungen in Bezug auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) sowie dessen Deckung für das Plangebiet

Seitens der Senatsverwaltung für Finanzen, I D, wird darauf hingewiesen, dass eine Aussage über die Anzahl der geplanten, respektive baurechtlich möglichen Wohnungen/Wohneinheiten, den aus einer Wohnbebauung resultierenden prognostizierten Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) sowie dessen Deckung zu treffen ist. Da auch diese Bedarfe Auswirkungen der baurechtlichen Festsetzung sein werden, wird empfohlen, neben den entsprechenden Fachämtern auch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft zu beteiligen.

Diese Belange werden berücksichtigt.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Abweichend vom südlich der Lily-Braun-Straße vorliegenden Gebäudebestand (fünfgeschossige Wohngebäude) werden auf dem hier geplanten WA-Gebiet lediglich max. dreigeschossige Wohnbauungen in offener Bauweise zugelassen.

Die gesamte Brutto-Fläche des betroffenen WA-Gebietes beträgt ca. 500 m² (14 m x 35,5 m). Mit einer GRZ von 0,4 stehen danach ca. 200 m² bebaubare Grundfläche und eine Geschossfläche von etwa 600 m² für die Bebauung bereit.

Unter der Berücksichtigung einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 100 m²/WE könnten etwa bis 8 Wohneinheiten entstehen. Die vorliegende Aussage über die Anzahl der Wohneinheiten zum geplanten WA-Gebiet wird in die Begründung zum Bebauungsplan einfließen.

Mit Bezug auf die zu erwartende Anzahl der Wohneinheiten (8 Wohneinheiten) im Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass der im Plangebiet entstehende Bedarf an Kita- bzw. Grundschulplätzen (1 bis 2 Plätze) nach den Prognosen des Schulentwicklungsplans innerhalb des Einzugsgebietes abgedeckt werden kann.

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden prognostizierten Anzahl der Wohneinheiten zum geplanten WA-Gebiet und hinsichtlich des erwartenden Bedarfs ist eine erneute Beteiligung der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens nicht erforderlich.

3.2 Forderung zur Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung für vorhandene Sport- und Freizeitnutzungen der vorhandenen Sporthalle

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C, wird auf Folgendes hingewiesen:

Um sicherzustellen, dass das Heranrücken von Wohnbauten an die vorhandenen Sport- und Freizeitnutzungen keine Nutzungseinschränkungen für diese bewirken kann, ist eine schalltechnische Untersuchung vorzunehmen. Im Ergebnis liegen quantitative und damit rechtssichere Aussagen zu den Immissionsverhältnissen vor. Ggf. sollte die Untersuchung Konfliktlösungsmöglichkeiten aufzeigen. Ohne eine solche Untersuchung ist die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes gefährdet.

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit Bezug auf die Forderung der Fachabteilung SchulSport zur planungsrechtlichen Sicherung der Freizeitnutzung innerhalb der im Bestand befindlichen Sporthalle (Bezirksamtssitzung vom 09.06.2015) wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Zielrichtung überarbeitet, dass die Nutzung der vorhandenen Sporthalle durch Sportvereine für Freizeit- und Breitensport erfolgen kann, soweit erhebliche negative Auswirkungen hinsichtlich des Lärmschutzes nicht zu erwarten sind.

Die Fläche der vorhandenen Sporthalle wird nach erneuter Prüfung der Ziele des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung von erforderlichen Lärmschutzvorkehrungen entsprechend den gesetzlichen Regelungen als Gemeinbedarfsfläche für Schul-, Freizeit- und Breitensport planungsrechtlich gesichert. Dabei werden erhebliche Lärmbeeinträchtigungen nicht zu erwarten sein. Folgende Fakten sprechen für die Zulässigkeit von Freizeitnutzungen sowie Vereinsnutzung in der hier vorhandenen Sporthalle/Turnhalle (Am Baltenring 1E):

- Größe der Sporthalle 750 m² (kleine Sporthalle ohne Zuschauerbühne und sehr begrenzte Anzahl von Besuchern mit regionaler Bedeutung).
- Vereinsnutzung findet derzeit mit ca. 450 Vereinsmitgliedern statt, ohne Beschwerden seitens der Anlieger.

- Es gibt derzeit eine Akzeptanz in der Bevölkerung.
- Bisher gibt es keine Parkplatzprobleme.
- Vorhandene Sporthalle/Turnhalle genießt Bestandsschutz.

Eine schalltechnische Untersuchung ist hierzu nicht erforderlich. Des Weiteren handelt es sich um ein Landesobjekt. Dabei sind die Vorgaben der 18. BImSchV auch generell einzuhalten. Eine Selbstbindung des Landes Berlin durch eine gesetzliche Regelung zum Lärmschutz ist hierzu nicht erforderlich.

Sollte die Nutzungskapazität der Sporthalle durch Neubau erhöht werden und negative Auswirkungen im Zusammenhang mit weiteren Nutzungen im Bereich Freizeit nicht mehr auszuschließen sein, muss die Zumutbarkeit der Vereinsnutzung im Genehmigungsverfahren durch Auflagen gewährleistet werden, da im Übrigen ohnehin die 18 BImSchV einzuhalten ist.

3.3 Forderung zur Beachtung der Vorgaben des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Vertrag

Von SenStadtUm, IV D WBL, wird auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hingewiesen. Laut Senatsbeschluss vom 16.06.2015 gilt das Berliner Modell grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder wesentliche Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Mit dem Berliner Modell wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages ist vor der Offenlage vorzusehen.

Das gilt insbesondere für die Erschließung sowie die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen. Darüber hinaus ist gemäß „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge“ vom 14.04.2015 grundsätzlich ein Anteil von 25 % der neuen Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren. Auf Flächen städtischer Wohnungsbaugesellschaften beträgt dieser Anteil 30 %.

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In Bezug auf die vorliegende Planung fehlen die Anwendungsvoraussetzungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.

- In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wird nicht mehr Baurecht geschaffen als nach dem geltenden Baurecht nach § 34 BauGB bereits möglich ist. Abweichend vom umliegenden Bestand südlich der Lily-Braun-Straße (fünfgeschossige Blockrandbebauung), westlich des Planungsgebietes (achtgeschossige Bebauung) und nördlich der Straße Am Baltening (fünfgeschossige Blockrandbebauung) wird auf dem hier geplanten WA-Gebiet lediglich dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise zugelassen. Mit der Planung ist eine Bodenwertsteigerung nicht zu erwarten.
- Im Bereich des Planungsgebietes werden weniger als 50 Wohneinheiten zu erwarten sein (insgesamt etwa bis 8 Wohneinheiten auf ca. ca. 200 m² Grundfläche mit max. 600 m² Geschossfläche).

- Mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wird auch hier nicht gerechnet, da zum Bebauungsplanverfahren der potentielle Investor als Vertragspartner fehlt.

Bezüglich der Leitlinie zum förderfähigen Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wird darauf hingewiesen, dass mit der hier vorliegenden Planung qualitativer, hochwertiger Wohnraum geschaffen werden soll, der einen Beitrag zur Durchmischung des Wohnungsangebotes leistet und damit auch zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in der hier betroffenen Großsiedlung im Bereich der Lily-Braun-Straße. Eine Festsetzung zu Mietpreis- und Belegungsbindungen wird diesbezüglich in diesem Bebauungsplan nicht angestrebt, da sie diesem Ziel der Durchmischung kontraproduktiv gegenüber steht.

3.4 Hinweise mit redaktionellem Charakter in der Begründung.

Seitens der Berliner Wasserbetriebe (BWB) und der Vattenfall GmbH wurden Hinweise zu den vorhandenen Leitungsbeständen und zur Einhaltung der technischen Vorschriften und Richtlinien zum Schutz von jeweiligen Anlagen bei der Durchführung der Planung gegeben.

BWB: Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen, Löschwasserversorgung, Regenwasser und Schmutzkanäle, Dienstbarkeiten und Erschließungskosten.
Vattenfall: Stromnetz.

Die hier getroffenen Hinweise werden bzw. wurden bereits in die Begründung aufgenommen. Als Hinweise mit redaktionellem Charakter führen sie nicht zu Änderungen der Planung.

4. Fazit

Auf der Grundlage der Bewertung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB (erneute öffentliche Auslegung) erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanes.

Nachträglicher Hinweis der Abteilung SGA, Fachbereich Straßen, für das weitere Verfahren

Das an der Südseite des B-Plan-Gebietes ausgewiesene öffentliche Straßenland (Gehweg) sollte bis an die östliche Grenze des Flurstücks 930 (Eigentümer Stadt und Land) verlängert werden, um den öffentlich-rechtlichen Anschluss an die Wegeverbindung zum „Windschutzstreifen“ (Flurstück 366, Eigentümer FB Grün) planungsrechtlich abzusichern.

Im Zusammenhang mit der hier vorliegenden nachträglichen Forderung der Abteilung SGA, FB Straßen, zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche/Gehweg als Anschluss an die Wegeverbindung im Bereich der Grünanlage „Windschutzstreifen“ wird darauf hingewiesen, dass der hier betroffene Bereich sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-62 befindet und in Bezug auf die Problemlösung – Erschließung des Wohngebietes und des öffentlichen Spielplatzes sowie des Windschutzstreifens - nicht erforderlich ist. Dem Hinweis kann entsprechend nicht gefolgt werden.

Eine Geltungsbereichsänderung würde darüber hinaus eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Folge haben, die auch zu einer weiteren zeitlichen Verzögerung des Verfahrens führen würde. Für die Straßenverkehrsbehörden besteht weiterhin die Möglichkeit, Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Straßenverkehrsgesetz auch ohne Bebauungsplanfestsetzung zu widmen.

Auf der Grundlage des vorliegenden Ergebnisses der Abwägung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden die Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sowie der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-62 erstellt.

Im weiteren Verfahren werden der Bebauungsplan und der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes 10-62 dem Bezirksamt zur Beschlussfassung vorgelegt.

Bebauungsplan 10-62
Abwägung zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
(Erneute Auslegung)

Lfd. Nr.	Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
1	Berliner Feuerwehr	Keine Äußerung.		
2	BSR	Keine Bedenken. Belange der Abfallbeseitigung bzw. Reinigung werden nicht berührt.		Kenntnisnahme.
3	BVG	Keine Äußerung.		
4	BWB	4.1 Im Rahmen der Behördenbeteiligung vom Mai/Juni 2013 wurde die Stellungnahme GI-G/PA vom 30.05.2013 abgegeben. Diese Stellungnahme hat weiterhin Bestand. Die als Anlage beigefügten Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.		Kenntnisnahme. Die Einhaltung der technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB ist bei der Durchführungsplanung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.
		4.2 Im Plangebiet befinden sich entsprechend der beigefügten Pläne Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Die innere Erschließung der Trinkwasserversorgung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versorgung des WA-Gebietes eine Trasse für Leitungsrechte erforderlich werden kann. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf.	Leitungsbestand	Kenntnisnahme. Entsprechende Informationen zu Trinkwasser sowie allgemeiner Hinweis zu Trinkwasser sind bereits in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen.

		4.3 Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.	Löschwasser- versorgung	Kenntnisnahme. Ein entsprechender allgemeiner Hinweis zu Trink- und Löschwasser wurde bereits in die Begründung aufgenommen.
		4.4 Es wird darauf hingewiesen, dass durch die geänderte Bebauung eine Überbauung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung und des daran angeschlossenen Hausanschlusses für die Trinkwasserversorgung der bestehenden Sporthalle erfolgt. Dem wird nicht zugestimmt. Hier hat im Vorfeld der Realisierung der geplanten Wohnbebauung eine Änderung der Hausanschlusssituation zu erfolgen, die rechtzeitig zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der Sporthalle abzustimmen und bei den BWB zu beantragen ist.		Kenntnisnahme. Dieser Hinweis ist bei der Ausführungsplanung zu beachten. Es handelt sich um private Anschlüsse. Die Sicherung dieser Anschlüsse ist privatrechtlich zu regeln.
		4.5 Das vorhandene Regenwassernetz ist bereits hoch ausgelastet. In den weiteren Planungsphase sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verzögerung der Regenwasserableitung zu berücksichtigen	Regenwasser- netz	Kenntnisnahme. Diese Hinweise sind bei der Bauausführung zu beachten. Ein allgemeiner Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.
		4.6 Baumaßnahmen sind derzeit im Planungsgebiet nicht vorgesehen.		Kenntnisnahme.
		4.7 Grundsätzlich gilt, dass bei privaten Verkehrsflächen zugunsten der BWB beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden müssen. Die Erschließungskosten für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind zu 100% vom Grundstückseigentümer zu tragen.	Dienst- barkeiten und Erschließungs- kosten	Kenntnisnahme. Im Bereich des Bebauungsplanes werden ausreichende öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung von Trinkwasser- und Abwasserversorgungsanlagen im öffentlichen Raum geplant. Für private Grundstücksflächen bestehen ausreichende Möglichkeiten für die technische Erschließung des jeweiligen Grundstückes. Für die hier betroffenen Flächen sind Kosten zur Erschließung von technischen Anlagen sowie Trinkwasser- und Abwasserversorgung von der/dem jeweiligen Eigentümerin bzw. Eigentümer zu tragen bzw. zu übernehmen.
		4.8 Alle Anlagen des Unternehmens BWB, die im nichtöffentlichen Straßenland liegen sind zu sichern. Diese Anlagen/Schutzstreifen dürfen nicht bebaut,		Dem Belang wird nicht gefolgt. Auf privaten Grundstücksflächen besteht keine planungsrechtliche Erforderlichkeit für die Sicherung

		überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.		von Hausanschlüssen. Kosten und Sicherung von solchen Anlagen auf privaten Grundstücken sind von den Eigentümern privatrechtlich zu regeln.
		4.9 Die sich westlich der geplanten Wohnbebauung befindlichen Regen- und Schmutzkanäle können im Zuge der Baumaßnahmen zurück gebaut werden	Regen- und Schmutzkanäle	Kenntnisnahme.
		4.10 Zur Sicherstellung eines reibungslosen Bauablaufs ist zu beachten, dass die Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB angemeldet und die Planung beauftragt sein müssen.	Bauablauf	Kenntnisnahme. Diese Hinweise sind bei der Bauausführung zu beachten. Ein allgemeiner Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.
5	ITDZ	Keine Bedenken. Belange des IT- Dienstleistungszentrum/ITDZ sind nicht betroffen		Kenntnisnahme.
6	Bundesnetz- agentur/ BNetzA	Keine Äußerung.		
7	GL 5.21	Keine Bedenken. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Die nunmehr beabsichtigte Änderung der Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf ist in dem konkreten Fall ohne Belang für die Raumordnung	Raumordnung	Kenntnisnahme.
8	Handwerks- kammer Berlin	Keine Äußerung.		
9	IHK / Bereich Infrastruktur und Stadtentwicklung	Keine Äußerung.		
10	LAGetSi	Keine Äußerung.		
11	Netzgesellschaft NBB IV	11.1 Im Bereich der geplanten Baumaßnahmen liegen keine Anlagen der NBB		Kenntnisnahme.

12	Vattenfall Europe Business Service GmbH	12.1 Im Planungsgebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Berlin GmbH (siehe Anlagen). Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Stellungnahme vom 30.05.2013 sowie übergebene Planunterlagen sind weiterhin verbindlich.	Stromnetz	Kenntnisnahme. In die Begründung wurden die genannten Anlagen bereits aufgenommen. Vorliegende Richtlinien zum Schutz von 1 - 110 Kabelanlagen der Stromnetz Berlin sowie von öffentlicher Beleuchtung des Landes Berlin der Vattenfall Europe Netzservice sind bei der Durchführungsplanung zu beachten.
	Vattenfall Wärme	Keine Äußerung.		
13	SenFin, I D 13	In der Begründung ist eine Aussage über die Anzahl der geplanten respektive baurechtlich möglichen Wohnungen/Wohneinheiten, den aus einer Wohnbebauung resultierenden prognostizierten Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) sowie dessen Deckung zu treffen. Da auch diese Bedarfe Auswirkungen der baurechtlichen Festsetzung sein werden, wird empfohlen, neben den entsprechenden Fachämtern auch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft zu beteiligen.	Prognostizierte Anzahl der Wohnungen	Diese Belange werden berücksichtigt. In Bezug auf die vorliegende Planung fehlen die Anwendungsvoraussetzungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. - Mit der vorliegenden Planung wird nicht mehr an Baurecht geschaffen, als nach geltendem Baurecht nach § 34 BauGB zulässig wäre. Abweichend vom umliegenden Bestand südlich der Lily-Braun-Straße (fünfgeschossige Blockrandbebauung), westlich des Planungsgebietes (achtgeschossige Bebauung) und nördlich der Straße Am Baltenring (fünfgeschossige Blockrandbebauung) wird auf dem hier geplanten WA-Gebiet lediglich dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise zugelassen. Mit der Planung ist eine Bodenwertsteigerung nicht zu erwarten. - Im Bereich des Planungsgebietes werden weniger als 50 Wohneinheiten zu erwarten sein (insgesamt etwa bis 8 Wohneinheiten auf ca. ca. 200 m ² Grundfläche mit max. 600 m ² Geschossfläche). - Mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages wird auch hier nicht gerechnet, da zum Bebauungsplanverfahren der potentielle Investor als Vertragspartner fehlt. Bezüglich der Leitlinie zum förderfähigen Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wird darauf hingewiesen, dass mit der hier vorliegenden Planung qualitativer, hochwertiger Wohnraum geschaffen werden soll, der einen Beitrag zur Durchmischung des Wohnungsangebotes leistet und damit auch zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner-

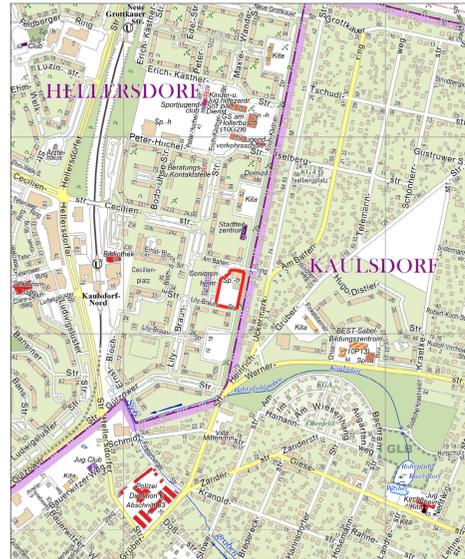
				strukturen im der hier betroffenen Großsiedlung im Bereich der Lily-Braun-Straße. Eine Festsetzung zu Mietpreis- und Belegungsbindungen wird diesbezüglich in diesem Bebauungsplan nicht angestrebt, da sie diesem Ziel der Durchmischung kontraproduktiv gegenüber steht.
14	SenStadtUm, VIII D 25	Keine Äußerung.		
15	SenWiTech Forsch, IV A 11	Keine Bedenken.		Kenntnisnahme.
16	SenStadtUm, I B 27	16.1 Keine Bedenken für die Entwicklung aus dem FNP.	FNP	Kenntnisnahme.
		16.2 Für die Übereinstimmung mit den Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen ist nichts vorzutragen.	EpB	Kenntnisnahme.
17	SenStadtUm, VII B	Keine Äußerung.		
18	SenStadtUm, IX C	<p><u>Luftreinhaltung:</u> Keine Anmerkungen.</p> <p><u>Lärminderungsplanung:</u> Um sicherzustellen, dass das Heranrücken von Wohnbauten an die vorhandenen Sport- und Freizeitnutzungen keine Nutzungseinschränkungen für diese bewirken kann, ist eine schalltechnische Untersuchung vorzunehmen. Im Ergebnis liegen quantitative und damit rechtssichere Aussagen zu den Immissionsverhältnissen vor. Ggf. sollte die Untersuchung Konfliktlösungsmöglichkeiten aufzeigen. Ohne eine solche Untersuchung ist die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes gefährdet.</p>	Freizeit- und Sportlärm	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit Bezug auf die Forderung der Fachabteilung SchulSport zur planungsrechtlichen Sicherung der Freizeitnutzung innerhalb der im Bestand befindlichen Sporthalle (Bezirksamtssitzung vom 09.06.2015) wurde der Entwurf des B-Planes mit der Zielrichtung überarbeitet, dass die Nutzung der vorhandenen Sporthalle durch Sportvereine für Freizeit- und Breitensport erfolgen kann, soweit erhebliche negative Auswirkungen hinsichtlich des Lärmschutzes nicht zu erwarten sind.</p> <p>Diesbezüglich und nach erneuter Prüfung der Ziele des B-Planes unter Berücksichtigung von Lärmschutzvorkehrungen wird die Fläche der vorhandenen</p>

				<p>Sporthalle als Gemeinbedarfsfläche für Schul-, Freizeit- und Breitensport planungsrechtlich gesichert. Dabei werden u.E. erhebliche Lärmbeeinträchtigungen nicht zu erwarten sein. Eine schalltechnische Untersuchung ist hierzu nicht erforderlich. Vorliegende Fakten sprechen für die Zulässigkeit von Freizeitnutzungen sowie Vereinsnutzung in der vorhandenen Sporthalle/Turnhalle (Am Baltenring 1E):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Größe der Sporthalle 750 m² (kleine Sporthalle ohne Zuschauerbühne und begrenzte Anzahl von Besuchern mit regionaler Bedeutung). • Vereinsnutzung findet derzeit mit ca. 450 Vereinsmitgliedern statt, ohne Beschwerden seitens der Anlieger. • Es gibt derzeit eine Akzeptanz in der Bevölkerung. • Bisher gibt es keine Parkplatzprobleme. • Vorhandene Sporthalle/Turnhalle genießt Bestandsschutz. <p>Des Weiteren handelt es sich um ein Landesobjekt. Dabei sind die Vorgaben der 18. BImSchV generell einzuhalten. Eine Selbstbindung des Landes Berlin durch eine gesetzliche Regelung zum Lärmschutz ist hierzu nicht erforderlich.</p> <p>Sollte die Nutzungskapazität der Sporthalle durch Neubau erhöht werden und negative Auswirkungen im Zusammenhang mit weiteren Nutzungen im Bereich Freizeit nicht mehr auszuschließen sein, muss die Zumutbarkeit der Vereinsnutzung im Genehmigungsverfahren durch Auflagen gewährleistet werden, da im Übrigen ohnehin die 18 BImSchV einzuhalten ist.</p>
19	SenStadtUm, X C 2	Keine Bedenken.		Kenntnisnahme.
20	SenStadtUm, I E	Keine Äußerung.		
21	Landesdenkmalamt	Keine Bedenken.		Kenntnisnahme.

22	SenStadtUm, IV D WBL	22.1 Aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung neuen Wohnraums bzw. die Sicherung von Wohnungsbauflächen grundsätzlich zu begrüßen.		Kenntnisnahme.
		<p>22.2 Es wird auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung hingewiesen. Laut Senatsbeschluss vom 16.06.2015 gilt das Berliner Modell grundsätzlich bei allen Wohnungsbauvorhaben, für deren Genehmigungsfähigkeit die Aufstellung oder wesentliche Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Mit dem Berliner Modell wird die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur, die Voraussetzung oder Folge des geplanten Wohnungsbauvorhabens sind, über einen mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt.</p> <p>Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages ist vor der Offenlage vorzusehen.</p> <p>Das gilt insbesondere für die Erschließung sowie die Herrichtung von zusätzlichen Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen. Darüber hinaus ist gemäß „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge“ vom 14.04.2015 grundsätzlich ein Anteil von 25 % der neuen Wohneinheiten als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren. Auf Flächen städtischer Wohnungsbaugesellschaften beträgt dieser Anteil 30 %.</p>	Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung/ Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur/ städtebaulicher Vertrag	<p>Kenntnisnahme (siehe Pkt. 13).</p> <p>In Bezug auf die vorliegende Planung fehlen die Anwendungsvoraussetzungen des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung.</p> <p>In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wird nicht mehr abgeschöpft als mit dem geltenden Baurecht nach § 34 BauGB.</p> <p>Mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Erschließung sowie zu der Herrichtung von zusätzlichen sozialen Infrastrukturen sowie Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen wird hier nicht gerechnet, da zum Bebauungsplanverfahren der potentielle Investor als Vertragspartner fehlt.</p> <p>Bezüglich der Leitlinie zum förderfähigen Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wird darauf hingewiesen, dass mit der hier vorliegenden Planung qualitativer, hochwertiger Wohnraum geschaffen werden soll, der einen Beitrag zur Durchmischung des Wohnungsangebotes leistet und damit auch zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in der hier betroffenen Großsiedlung im Bereich der Lily-Braun-Straße. Eine Festsetzung zu Mietpreis- und Belegungsbindungen wird diesbezüglich in diesem Bebauungsplan nicht angestrebt, da sie diesem Ziel der Durchmischung kontraproduktiv gegenüber steht.</p>
		22.3 Sofern im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes weniger als 50 Wohneinheiten realisiert werden sollen bzw. Einfamilienhausgebiete geplant werden, entfällt die Pflicht zur Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Ungeachtet dessen ist im Rahmen der Angemessenheit die Übernahme von Kosten für die		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für das Plangebiet werden weniger als 50 Wohneinheiten erwartet. Damit entfällt die Pflicht zur Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen.</p>

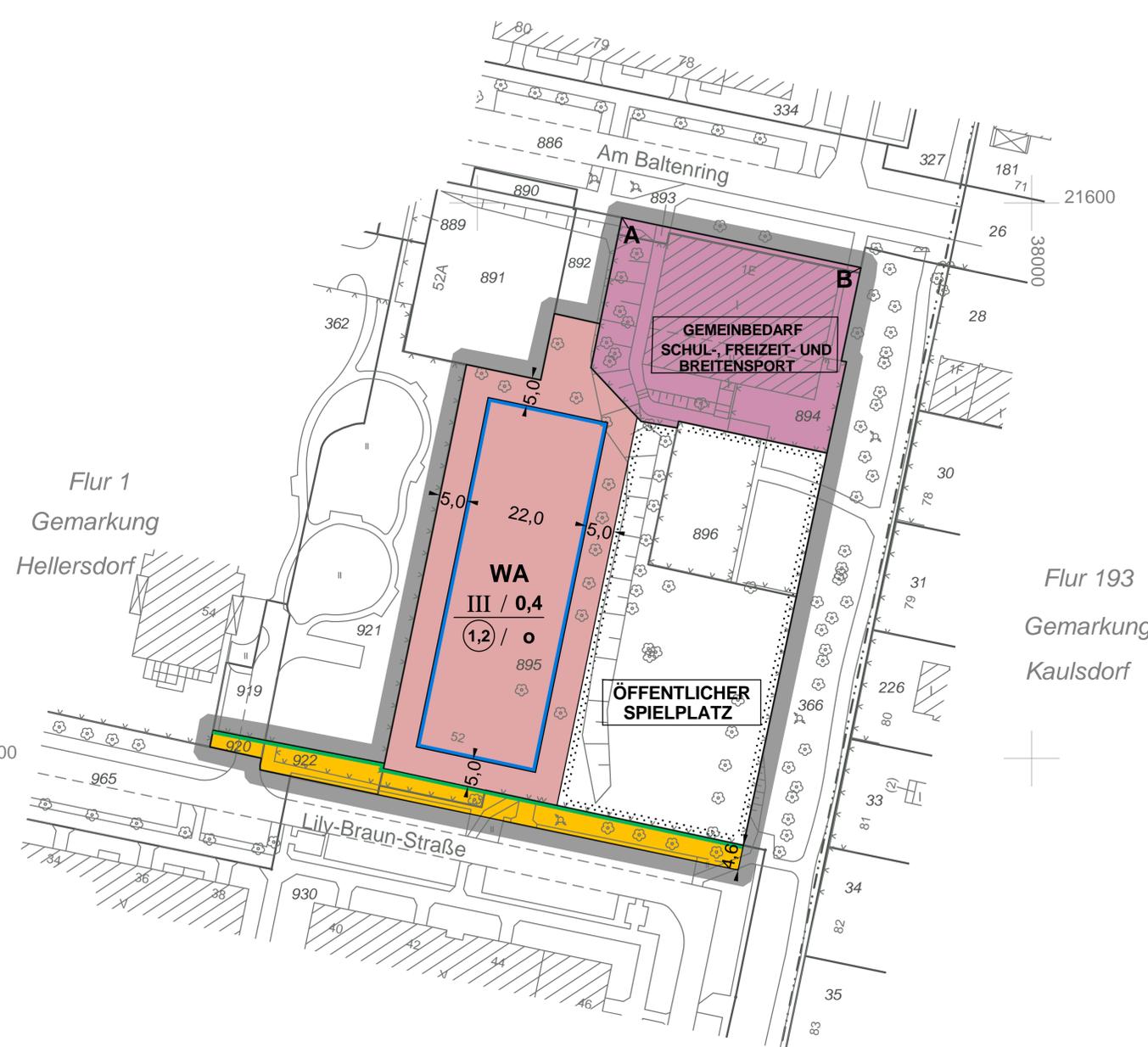
		durch das Projekt ausgelösten Bedarfe an Plätzen in Kindertageseinrichtungen und Grundschulen zu vereinbaren, soweit sie nicht im Bestand gedeckt werden können.		
	Hinweise der Fachabteilungen			
1	Abteilung WirtSG, FB Straßen	Hinweise für das weitere Planverfahren: Das an der Südseite des B-Planes-Gebietes ausgewiesene öffentliche Straßenland (Gehweg) sollte bis an die östliche Grenze des Flurstücks 930 (Eigentümer Stadt und Land) verlängert werden, um den öffentlich-rechtlichen Anschluss an die Wegeverbindung zum „Windschutzstreifen“ (Flurstück 366, Eigentümer FB Grün) planungsrechtlich abzusichern.	Öffentl. Straßenland/ Gehweg	Dem Lösungsvorschlag wird nicht gefolgt. Der hier betroffene Bereich befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-62. Auch in Bezug auf die Problemlösung – Erschließung des Wohngebietes und des öffentlichen Spielplatzes sowie des Windschutzstreifen - ist der hier betroffene Bereich nicht erforderlich. Dem Hinweis kann entsprechend nicht gefolgt werden. Eine Geltungsbereichsänderung würde darüber hinaus eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Folge haben, die auch zu einer weiteren zeitlichen Verzögerung des Verfahrens führen würde. Für die Straßenverkehrsbehörde besteht weiter hin die Möglichkeit, Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Straßenverkehrsgesetz auch ohne Bebauungsplanfestsetzung zu widmen.

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nicht zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und die Bepflanzungen zu erhalten. Die Bindungen zur Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.
4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.



Bebauungsplan 10-62

für das ehemalige Schulgrundstück
Lily-Braun-Straße 52 /
Am Baltenring 1E

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Hellersdorf
Vorl. Abzeichnung Stand Januar 2016

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellflächen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Kleinstedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)	WS Grundflächenzahl z.B. 0,4
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)	WR Grundfläche z.B. GR 100 m²
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	WA Zahl der Vollgeschosse z.B. III
Besonderes Wohngebiet (§ 4.1 BauNVO)	WE als Höchstmaß z.B. III-V
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)	MD als Mindest- und Höchstmaß z.B. III-V
Mischgebiet (§ 5.1 BauNVO)	MI zwingend z.B. III-V
Kerngebiet (§ 7 BauNVO)	MK offene Bauweise z.B. III-V
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	GE Nur Einzelhäuser zulässig z.B. III-V
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)	GI Nur Doppelhäuser zulässig z.B. III-V
Sondergebiet (Erfahrung) (§ 10 BauNVO)	SO Nur Hangabwärts zulässig z.B. III-V
Sondergebiet (Erfahrung) (§ 10 BauNVO)	SO Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig z.B. III-V
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	SO Geschlossene Bauweise z.B. III-V
UNIVERSITÄT	Bauweise (§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)	WR z.B. 20
Geschossflächenzahl	z.B. 0,2
als Höchstmaß	z.B. 0,2
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,2
Geschossfläche	z.B. 0,2
als Höchstmaß	z.B. 0,2
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. 0,2
Baumassenzahl	z.B. 0,2
Baumasse	z.B. 0,2
Flächen für den Gemeinbedarf	z.B. 0,2
Verkehrsflächen	z.B. 0,2
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. 0,2
öffentliche Parkfläche	z.B. 0,2
Private Verkehrsfläche	z.B. 0,2
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B. 0,2
ob. Grundstückler	z.B. 0,2
oberirdische Hauptversorgungsleitungen	z.B. 0,2
Hochspannungsleitung	z.B. 0,2
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. 0,2
Anpflanzung von Bäumen	z.B. 0,2
sonstigen Bepflanzungen	z.B. 0,2
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. 0,2
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorhaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	z.B. 0,2
Umgrenzung der von der Bepflanzung freizuhaltenden Flächen	z.B. 0,2
Besonderer Nutzungszweck von Flächen	z.B. 0,2
Schichtfläche	z.B. 0,2
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	z.B. 0,2
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	z.B. 0,2
Garagen	z.B. 0,2
Gemeinschaftsstellplätze	z.B. 0,2
Gemeinschaftsgaragen	z.B. 0,2
Naturschutzgebiet	z.B. 0,2
Landschaftsschutzgebiet	z.B. 0,2
Naturdenkmal	z.B. 0,2
Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B. 0,2
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. 0,2
Gesamteinlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. 0,2
Erhaltungsbereich	z.B. 0,2
Gebäude	z.B. 0,2
Stellplatz	z.B. 0,2
Garage	z.B. 0,2
Tiefgarage	z.B. 0,2
Kinder Spielplatz	z.B. 0,2
Wohn- oder öffentliches Gebäude	z.B. 0,2
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage	z.B. 0,2
Parkhaus	z.B. 0,2
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	z.B. 0,2
Brücke	z.B. 0,2
Gewässer	z.B. 0,2
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B. 0,2
Laubbäume, Nadelbäume	z.B. 0,2
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B. 0,2
Schornstein	z.B. 0,2
Zaun, Hecke	z.B. 0,2
Hochspannungsmast	z.B. 0,2
Planunterlage	z.B. 0,2
Wohn- oder öffentliches Gebäude	z.B. 0,2
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage	z.B. 0,2
Parkhaus	z.B. 0,2
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	z.B. 0,2
Brücke	z.B. 0,2
Gewässer	z.B. 0,2
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B. 0,2
Laubbäume, Nadelbäume	z.B. 0,2
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B. 0,2
Schornstein	z.B. 0,2
Zaun, Hecke	z.B. 0,2
Hochspannungsmast	z.B. 0,2

Maßstab 1 : 500



Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand: Mai 2014

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Aufgestellt: Berlin, den 03.06.2014
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt

Fachbereichsleiter Vermessung Bezirksstadtrat Fachbereichsleiter Stadtplanung

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

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

Amtsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den _____
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin

Bezirksbürgermeister Bezirksstadtrat

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