

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 14.12.2017

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-40b für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und Beilsteiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 21.11.2017 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0203/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigelegt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0203/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-40b für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und Beilsteiner Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:  
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1) zuzustimmen.  
2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV 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 und 3 Abs. 1 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:** keine
- K. Senior/innenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

## **D. Begründung:**

### **Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

#### **Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Bebauungsplanverfahren XXI-40b wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Den Bürgerinnen und Bürger wurde vom 20. Februar 2017 bis einschließlich 24. März 2017 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es informierten sich mehrere Bürgerinnen und Bürger anhand der ausgestellten Unterlagen über die Planungsziele. Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte zusätzlich die Bereitstellung der Informationen im Internet. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen vier schriftliche Äußerungen ein.

Entsprechend § 2 (4) BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da die übergeordneten Planungsvorstellungen einer gewerblichen Entwicklung über einen sehr langen Zeitraum nicht realisiert wurden, der Planbereich unmittelbar an ein überwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet angrenzt und da aktuell ein hoher Bedarf an Wohnungsbau unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2030 besteht, soll in Abstimmung mit den Flächeneigentümern auf der Grundlage eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes eine Wohnnutzung auf den noch unbebauten Teilflächen des Plangebiets planungsrechtlich ermöglicht werden.

#### **Inhalt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde über das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes informiert, welches in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und eine mischgebietstypische Nutzung liegt.

Entlang der Allee der Kosmonauten und westlich der Marzahner Chaussee ist die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO. Der südliche Bereich des Plangebietes soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden.

Innerhalb der Mischgebietsfläche können die vorhandenen mischgebietstypischen Betriebe bestehen bleiben und das Wohnen durch das beabsichtigte Hochhaus an der Allee der Kosmonauten, Ecke Marzahner Chaussee sowie den Gebäuderiegel entlang der Marzahner Chaussee, gleichwertig hinzukommen.

Die Baugebiete werden durch öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen. Die ausreichende Unterbringung von Stellplätzen soll ebenerdig auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, durch eine Erweiterung des öffentlichen Raumes entlang des Merler Weges und der Beilsteiner Straße sowie in einer Tiefgarage erfolgen.

Die interne Erschließung der Baugebiete soll durch private Verkehrsflächen gesichert werden, an denen Stellplätze angeordnet werden sollen. Eine direkte Querung Nord-Süd und Ost-West für den Pkw-Verkehr ist auszuschließen.

Der Planentwurf ermöglicht auch unter Berücksichtigung der privaten Belange, dass die drei bestehenden Grundstücke im Plangebiet zeitlich und funktional unabhängig voneinander entwickelt werden können.

## **Schwerpunkte der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Schlussfolgerungen für das weitere Bebauungsplanverfahren**

### **Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung im Städtebaulichen Konzept bezogen auf die bestehenden Grundstücke**

Der im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB vorgestellte Bebauungsplanentwurf zeigt das städtebauliche Konzept entsprechend dem derzeitigen Planungsstand mit Kubatur und zulässigen Geschossen. Das städtebauliche Konzept geht im Wesentlichen von der Bildung von drei Wohnquartieren aus, die durch die Schaffung von ruhigen Blockinnenbereichen mit dem Ausschluss von Verkehrsflächen sowie unter Berücksichtigung der zu erhaltenden vorhandenen Bebauung eine hohe Wohnqualität sichern. Gleichzeitig reagiert das städtebauliche Konzept auf die umliegende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung, die verschiedene bauliche Höhen aufweist und eine heterogene Nutzung.

In beiden Wohngebieten WA werden annähernd die gleiche Dichte mit GFZ ca. 2,0 ermöglicht. Auch in den an der Allee der Kosmonauten ausgewiesenen, bestandsgeprägten Mischgebieten (MI) sind die GFZ-Werte mit ca. 2,5 (im Westen) bzw. ca. 2,6 (im Osten) annähernd gleich. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind darüber hinaus unterschiedlich geschnitten und unterschiedlich bebaut.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten von der stärker befahrenen Straßen Allee der Kosmonauten und der Marzahner Chaussee begrenzt. Im Süden und Westen grenzen die weniger stark befahrenen Straßen Merler Weg und Beilsteiner Straße an. Im Norden und Osten grenzen Gewerbegebiete an das Bebauungsplangebiet an, im Süden und Westen Wohngebiete. Aus diesen Gründen sieht das städtebauliche Konzept eine niedrigere Bebauung im Süden und Westen, und eine höhere im Osten sowie Norden vor. Mit dem Konzept wurde gleichzeitig auf die unterschiedlichen Einflüsse wie Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Gebiet reagiert, woraus ebenfalls geringfügige Unterschiede in einigen Bereichen resultieren.

Eine ungleiche Behandlung der unterschiedlichen Grundstückseigentümer in Bezug auf die bauliche Ausnutzung findet selbst unter Berücksichtigung der o.g. Sachverhalte nach nochmaliger Prüfung nicht statt.

Gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung liegt die Obergrenze der GFZ im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet bei 1,2. Die im städtebaulichen Konzept für das westliche Teilgebiet vorgesehenen GFZ liegen mit 2,0 bzw. 2,5 über dieser Obergrenze. Aus städtebaulichen Gründen kann die Obergrenze überschritten werden, sofern diese durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt wird, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden. Gerade die mit dem städtebaulichen Konzept geplanten zentralen ruhigen Blockinnenbereiche stellen die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse sicher. Die Blockinnenbereiche gewährleisten auf der verkehrsabgewandten Seite ausreichend Fläche für die Einordnung qualitativ hochwertiger Freiflächen. Durch die strikte Freihaltung dieser Hofbereiche von Verkehr einschließlich des ruhenden Verkehrs wird diese Qualität weiter unterstützt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Erhöhung der GFZ ebenfalls nicht zu erwarten. Bereits in ersten Planungsphasen (Rahmenplan 2015) wurde hinsichtlich der Dichte eine Überschreitung der Obergrenze zugrunde gelegt.

Mit dem Konzept wurde auf den bestehenden wertvollen Baumbestand soweit als möglich reagiert.

Die Versickerung des Regenwassers soll auf dem Grundstück selbst ggf. unter Einordnung technischer Anlagen wie Dränagen oder Versickerungsanlagen erfolgen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird weitgehend niedriger sein als die bereits im Bestand vorhandene Bebauung.

## **Forderung von Anwohnerinnen und Anwohnern, den Einzelhandelsstandort Lidl langfristig zu sichern**

Der Lidl-Markt im Geltungsbereich Ecke Merler Weg / Marzahner Chaussee und der Aldi-Markt Ecke Marzahner Chaussee / Allee der Kosmonauten stehen unter Bestandsschutz. Im weiteren Verfahren wird das Thema Nahversorgung vertieft. Grundsätzlich ist die fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung Ziel der bezirklichen Planungen. Ziel ist nicht die Reduzierung der Einzelhandelseinrichtungen.

Mit dem Bebauungsplan ist jedoch in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept des Bezirkes sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum „Helene-Weigel-Platz“ zu erwarten sind.

Diese Forderungen betreffen den Belang einer gesicherten, wohnungsnahen Versorgung für Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung). Das Wohngebiet Friedrichsfelde-Ost südlich der Allee der Kosmonauten (AdK) liegt weitestgehend außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz. Für die Nahversorgung bestehen zwei Discount-Märkte unmittelbar südlich der AdK, westlich (Lidl) und östlich (ALDI) der Marzahner Chaussee, sowie ein Discount-Markt im Süden des Wohnbereichs.

Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept regelt die Zulässigkeit für den Neubau sowie bauliche Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung mit dem Ziel, den Erhalt und die Entwicklung der Zentren als Orte

für Begegnung, Angebot verschiedenster privater und öffentlicher Dienstleistungen, medizinischer Versorgung u.a. zu gewährleisten. Der Schutzbereich um das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz tangiert den nördlichen Randbereich des Gebietes südlich der AdK.


Der von den Anwohner\*innen geforderte Erhalt des Lidl-Marktes steht nicht infrage, da er unbegrenzt Bestandsschutz genießt. Weiterhin kann nach aktuellem Stand der Regeln bei der planungsrechtlichen Sicherung der genannten Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzepts davon ausgegangen werden, dass auch bei Berücksichtigung des Lidl-Grundstücks für Wohnungsneubau ein neuer, in die Wohnbebauung integrierter Markt an der Marzahner Chaussee zulässig wäre. Sowohl die Barrierewirkung von Bahn und Bundesstraße zum Ortsteilzentrum, als auch die Versorgungsfunktion für das Wohngebiet mit hohem Wachstumspotenzial begründen diese Aussage.

Ob seitens Lidl diese Option aufgegriffen wird, bleibt abzuwarten.

## **IV. Fazit**

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen führt nicht zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-40b.

Auf Grund der Abwägung der Anregungen erfolgen die Konkretisierung des Planinhaltes und die Erarbeitung des Entwurfs für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Öffentlichkeit / Bürger/in Nr.	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bürger/in 1	14.03.2017 und 12.04.2017	<p data-bbox="573 296 1279 323">Wir möchten gern ein paar Änderungen einbringen, siehe Anhang.</p>  <p data-bbox="573 1206 1330 1289">Wir berufen uns bei den Änderungsvorschlägen vor allem auf Gleichheitssatz, dem östlichen Nachbargrundstück ist unserer Ansicht nach eine relevant höhere Dichte vor zugestanden worden.</p>	<p data-bbox="1348 296 2069 459">Der im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB vorgestellte Bebauungsplanentwurf zeigt das städtebauliche Konzept entsprechend dem derzeitigen Planungsstand mit Kubatur und zulässigen Geschossen. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) oder absolute Geschossflächen (GF) werden erst im weiteren Verfahren festgesetzt.</p> <p data-bbox="1348 491 2069 627">In beiden Wohngebieten WA wird die gleiche Dichte mit GFZ ca. 2,0 ermöglicht. Auch in den an der Allee der Kosmonauten ausgewiesenen, bestandsgeprägten Mischgebieten (MI) sind die GFZ-Werte mit ca. 2,5 (im Westen) bzw. ca. 2,6 (im Osten) annähernd gleich.</p> <p data-bbox="1348 659 2069 794">Die Unterschiede in dem städtebaulichen Konzept ergeben sich aus der Bestandssituation; die Bebauung weist in der direkten Umgebung verschiedene Höhen nach und die Nutzung ist heterogen. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind unterschiedlich geschnitten und unterschiedlich bebaut.</p> <p data-bbox="1348 826 2069 1074">Das Plangebiet wird im Norden und Osten von der stärker befahrenen Straßen Allee der Kosmonauten und der Marzahner Chaussee begrenzt. Im Süden und Westen grenzen die weniger stark befahrenen Straßen Merler Weg und Beilsteiner Straße an. Im Norden und Osten grenzen Gewerbegebiete an das Bebauungsplangebiet an, im Süden und Westen Wohngebiete. Aus diesen Gründen sieht das städtebauliche Konzept eine niedrigere Bebauung im Süden und Westen, und eine höhere im Osten sowie Norden vor.</p> <p data-bbox="1348 1106 2069 1345">Westlich der Beilsteiner Straße befindet sich eine 2-geschossiger Gewerbehalle. Hier sieht das städtebauliche Konzept 5 bis 7 Geschosse vor. Das Wohngebiet südlich des westlichen Teils vom Merler Weg ist mit 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern (Merler Weg 2 bis 12), 1-geschossigen Garagen und einem 4-geschossigen Mehrfamilienhaus (Merler Weg 28 bis 34) bebaut. Hier gegenüber ist im städtebaulichen Konzept eine 4-geschossige Bebauung vorgesehen. An dem östlichen Teil des Merler Wegs steht ein 6-geschossiges Mehrfamilienhaus (Merler Weg 52). Das</p>

Öffentlichkeit / Bürger/in Nr.	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>städtebauliche Konzept sieht hier 5 und 6 Geschosse vor. Östlich der stärker befahrenen Marzahner Chaussee schließt ein Gewerbegebiet an. In ca. 40 m Abstand zur Straße steht ein 6-geschossiges Gebäude. Das städtebauliche Konzept reagiert auf die Umgebung mit 7 Geschossen im südlichen allgemeinen Wohngebiet und 9 Geschossen im nördlichen Mischgebiet. An der lärmbelasteten und stark befahrenen Kreuzung Marzahner Chaussee / Allee der Kosmonauten ist ein Höheres Gebäude mit bis zu 15 Geschossen vorgesehen.</p> <p>Das westliche Mischgebiet (Allee der Kosmonauten 32/32A) ist zum größten Teil bebaut. Unter Einhaltung der in der Berliner Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen (0,4 x Gebäudehöhe auf dem eigenen Grundstück bzw. bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen) sind hier nur wenige Ergänzungen möglich. Für das von Bürger 1 vorgeschlagene 15-geschossige Gebäude wäre eine Abstandsfläche von 18-20 m in alle Richtungen notwendig. In westliche Richtung – Beilsteiner Straße – stehen nur ca. 10 m zur Verfügung. Im östlichen Mischgebiet (Allee der Kosmonauten 32B/32C) sind größere Grundstücksflächen unbebaut, daher sind hier neue Baukörper, die die vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten, möglich.</p> <p>Eine ungleiche Behandlung der unterschiedlichen Grundstückseigentümer in Bezug auf die bauliche Ausnutzung findet –selbst unter Berücksichtigung der o.g. Sachverhalte nach nochmaliger Prüfung nicht statt.</p> <p>Gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung liegt die Obergrenze der GFZ im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet bei 1,2. Die im städtebaulichen Konzept für das westliche Teilgebiet vorgesehenen GFZ liegen mit 2,0 bzw. 2,5 über dieser Obergrenze. Aus städtebaulichen Gründen kann die Obergrenze überschritten werden, diese durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt wird, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden. Gerade durch die mit dem städtebaulichen Konzept geplanten zentralen ruhigen Blockinnenbereiche stellen</p>

Öffentlichkeit / Bürger/in Nr.	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse sicher. Die Blockinnenbereiche gewährleisten auf der verkehrsabgewandten Seite ausreichend Fläche für die Einordnung qualitativ hochwertiger Freiflächen. Durch die strikte Freihaltung dieser Hofbereiche von Verkehr einschließlich des ruhenden Verkehrs wird diese Qualität weiter unterstützt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Erhöhung der GFZ ebenfalls nicht zu erwarten. Bereits in ersten Planungsphasen (Rahmenplan 2015) wurde hinsichtlich der Dichte eine Überschreitung der Obergrenze zugrunde gelegt.</p> <p>Mit dem Konzept wurde auf den bestehenden wertvollen Baumbestand soweit als möglich reagiert.</p> <p>Die Versickerung des Regenwassers soll auch unter Berücksichtigung der hier beabsichtigten GFZ auf dem Grundstück selbst ggf. unter Einordnung technischer Anlagen wie Dränagen oder Versickerungsanlagen erfolgen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird weitgehend niedriger sein als die bereits im Bestand vorhandene Bebauung. Damit werden hier keine zusätzlichen Barrieren für die Frischluftzufuhr in die Innenstadt aufgebaut.</p>
Bürger/in 2	k.A.	<p>1. Verstehe ich es richtig, dass das Einzelhandelsunternehmen Lidl weichen muss? Mehr Bewohner, weniger Einzelhandelsfläche?</p> <p>2. Das geplante Gebäude Ecke Marzahner Chaussee / Allee der Kosmonauten passt mit seinen XV+ (15+) Stockwerken nicht ins Allgemein-Bild.</p>	<p><b>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Lidl-Markt im Geltungsbereich Ecke Merler Weg / Marzahner Chaussee und der Aldi-Markt Ecke Marzahner Chaussee / Allee der Kosmonauten stehen unter Bestandsschutz. Im weiteren Verfahren wird das Thema Nahversorgung bearbeitet. Ziel ist nicht die Reduzierung der Einzelhandelseinrichtungen. Mit dem Bebauungsplan ist jedoch sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum „Helene-Weigel-Platz“ zu erwarten sind.</p> <p><b>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen.</b> Um der besonderen Lage an der Allee der Kosmonauten gerecht zu werden und die Ecke Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee städtebaulich zu betonen, sollen im Kreuzungsbereich 15 Vollgeschosse festgesetzt werden. Der in der Sichtachse Allee der Kosmonauten vorgesehene Hochpunkt vermittelt zwischen den 10-geschossigen Großbauten im Plangebiet und den 24-geschossigen Hochhäusern im Bereich Helene-Weigel-Platz.</p>



Öffentlichkeit / Bürger/in Nr.	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>3. Wird das Aap-Hotel endlich abgerissen?</p>	<p><u>Zu 3:</u> <b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Bebauungsplan setzt städtebauliche Rahmenbedingungen fest. Wann und ob der Eigentümer diese umsetzt, wird mit dem Bebauungsplan nicht geregelt. Ein Abrissantrag Aap-Hotel liegt nicht vor.</p>
Bürger/in 3	k.A.	<p>Forderung: Bestandsdauer der Lidl-Filiale Marzahner Chaussee / Merler Weg für immer festlegen.</p> <p><u>Grund:</u> Die Einkaufsmöglichkeiten würden sich für das Wohngebiet drastisch verschlechtern, das trifft vor allem die älteren Bewohner (nicht alle haben ein Auto), aber auch Azubi und ausländische Arbeitnehmer. Es ist eine Frage des Einkommens.</p> <p>Wir sehen die Entscheidung, zur Begrenzung der Bestandsdauer dieser Filiale als sehr bürgerfeindlich an. Wir wünschen, dass sie diese Vorhaben nochmals überdenke.</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Der Lidl-Markt im Geltungsbereich Ecke Merler Weg / Marzahner Chaussee und der Aldi-Markt Ecke Marzahner Chaussee / Allee der Kosmonauten stehen unter Bestandsschutz. Im weiteren Verfahren wird das Thema Nahversorgung vertieft. Grundsätzlich ist die fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung Ziel der bezirklichen Planungen. Ziel ist nicht die Reduzierung der Einzelhandelseinrichtungen. Mit dem Bebauungsplan ist jedoch in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept des Bezirkes sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum „Helene-Weigel-Platz“ zu erwarten sind. Diese Forderungen betreffen den Belang einer gesicherten, wohnungsnahen Versorgung für Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung). Das Wohngebiet Friedrichsfelde-Ost südlich der Allee der Kosmonauten (AdK) liegt weitestgehend außerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs des Ortsteilzentrums Helene-Weigel-Platz. Für die Nahversorgung bestehen zwei Discount-Märkte unmittelbar südlich der AdK, westlich (Lidl) und östlich (ALDI) der Marzahner Chaussee, sowie ein Discount-Markt im Süden des Wohnbereichs.</p> <p>Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept regelt die Zulässigkeit für den Neubau sowie bauliche Erweiterungen von Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung mit dem Ziel, den Erhalt und die Entwicklung der Zentren als Ort für Begegnung, Angebot verschiedenster privater und öffentlicher Dienstleistungen, medizinischer Versorgung u.a. zu gewährleisten. Der Schutzbereich um das Ortsteilzentrum Helene-Weigel-Platz tangiert den nördlichen Randbereich des Gebietes südlich der AdK. Der von den Anwohner*innen geforderte Erhalt des Lidl-Marktes</p>

Öffentlichkeit / Bürger/in Nr.	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>steht nicht infrage, da er unbegrenzt Bestandsschutz genießt. Weiterhin kann nach aktuellem Stand der Regeln bei der planungsrechtlichen Sicherung der genannten Ziele des Zentren- und Einzelhandelskonzepts davon ausgegangen werden, dass auch bei Berücksichtigung des Lidl-Grundstücks für Wohnungsneubau ein neuer, in die Wohnbebauung integrierter Markt an der Marzahner Chaussee zulässig wäre. Sowohl die Barrierewirkung von Bahn und Bundesstraße zum Ortsteilzentrum, als auch die Versorgungsfunktion für das Wohngebiet mit hohem Wachstumspotenzial begründen diese Aussage. Ob seitens Lidl diese Option aufgegriffen wird, bleibt abzuwarten.</p>

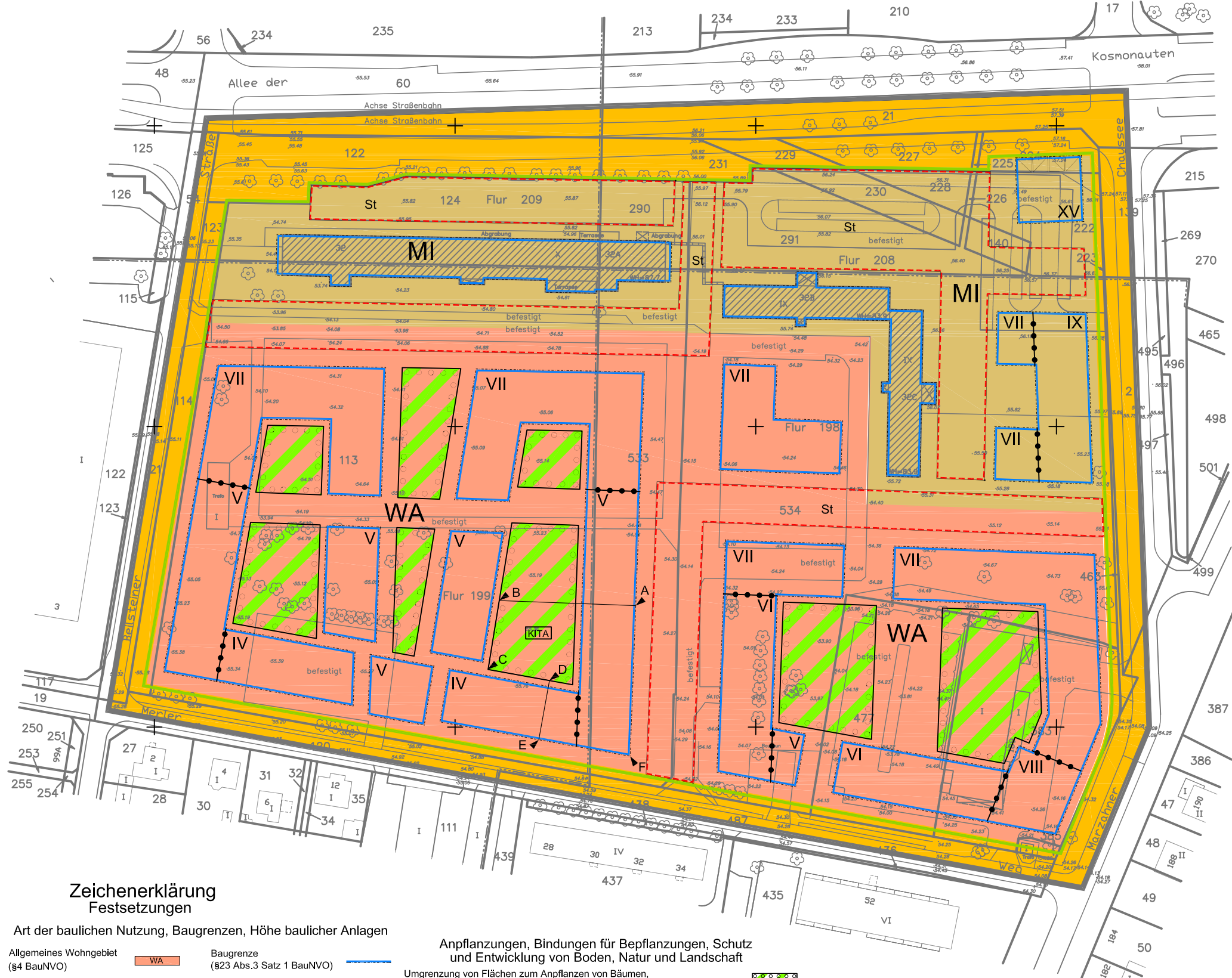
Öffentlichkeit / Bürger/in Nr.	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bürger/in 4	23.03.2017	<p><b>1.</b> Das Plangebiet ist laut FNP Berlin als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine FNP Änderung soll eingeleitet werden und die Nutzung der Fläche für Wohnbebauung ermöglichen. Zurzeit gelten für das Plangebiet laut dem LaPro für Naturhaushalt und Umweltschutz Entwicklungsziele für Industrie und Gewerbe. Bei Nutzungsänderung gemäß FNP Berlin gelten die Maßnahmen für ein Siedlungsgebiet. Hierzu gehören unter anderem Maßnahmen zur Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen durch Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung. Außerdem müssen bei Verdichtung kompensatorische Maßnahmen erfolgen. Da die thermische Situation im Plangebiet ungünstig ist, müssen gemäß LaPro Maßnahmen erfolgen, die zur Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung führen.</p> <p><b>2.</b> Der südliche Bereich des Plangebietes soll als „Allgemeines Wohngebiet“ planungsrechtlich gesichert werden. Demnach darf nach FNP Änderung auf dieser Fläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschritten werden. Im nördlichen Mischgebiet darf eine GRZ von 0,6 nicht überschritten werden. Leider können wir den Unterlagen nicht entnehmen, welche GRZ für die Bebauung geplant ist. Wir erwarten einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dazu eine mehrgeschossige Bauweise.</p> <p><b>3.</b> Da sich Bäume im Plangebiet befinden, wären nähere Informationen zur Art, Stammumfang und Standort hilfreich gewesen, um beurteilen zu können, ob vorhandene Bäume in die Planung integriert werden können. Da eine Begehung des Plangebietes bereits stattgefunden hat, sollten diese Informationen bereits vorhanden sein. Gemäß LaPro sollen Stadtbäume an diesem Standort erhalten bzw. neu gepflanzt werden und eine nachhaltige Pflege muss gesichert werden. Bei Neupflanzungen von Bäumen sollten ausschließlich standortheimische Arten zertifiziert gebiets-eigener Herkunft [1] gepflanzt werden. Dasselbe gilt für andere Bepflanzungen im Vorhabengebiet.</p> <p><b>4.</b> Es hat bereits im Mai 2016 eine Begehung des Plangebiets stattgefunden. Hier wurden anscheinend keine geschützten Arten gefunden. Informationen ob die Begehung durch einen qualifizierten</p>	<p><b>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Darstellungen zum FNP und zu den Zielen des Landschaftsprogrammes sind korrekt wiedergegeben. Im weiteren Verfahren werden verschiedene naturschutzfachlich wirksame Maßnahmen geprüft, darunter auch Dach- und Wandbegrünung. Bei Versiegelungen, die über das derzeit zulässige Maß hinausgehen, werden kompensatorische Maßnahmen geprüft.</p> <p><b>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen.</b> Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung wird für die Misch- und Wohngebiete eingehalten. Das städtebauliche Konzept geht von einer mehrgeschossigen Bebauung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aus.</p> <p><b>Zu 3: Wird berücksichtigt.</b> Im Rahmen der Ortsbegehung wurde ein Baumkataster erstellt, in dem Informationen zu Art, Stammumfang, Standort und Schadstufe der Bestandsbäume in Geltungsbereich aufgeführt werden. Im weiteren Verfahren werden diese Informationen zur Verfügung gestellt. Weiterhin erfolgen Empfehlungen zur Verwendung einer Pflanzliste mit Arten gebietseigener Herkünfte. Zusätzlich sollen einige stadtklimaverträgliche Arten in diese Liste aufgenommen werden.</p> <p><b>Zu 4: Wird berücksichtigt.</b> Im weiteren Verfahren werden in der Begründung Informationen zur faunistischen Untersuchung ergänzt. Beispielsweise wurden die</p>

Öffentlichkeit / Bürger/in Nr.	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Gutachter erfolgte, dem Zeitrahmen der Begehung und der Methodik zur Erfassung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt liegen allerdings nicht vor. Wurden zum Beispiel die zahlreichen Bäume im Vorhabengebiet auf Baumhöhlenbesatz untersucht? Auch eine abendliche Begehung mit Fledermausdetektor wäre sinnvoll um das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen. Auch sollte nach Igel, Feldhasen, Zauneidechsen und (Wechsel)kröten gesucht werden. Wurde dies gemacht? Genauere Informationen müssen nachgereicht werden und gegebenenfalls müssen erneute Begehungen erfolgen.</p> <p>5. Zum Schutz des Naturhaushalts sollten bei der Planung außerdem die folgenden Punkte beachtet werden:</p> <p>5.1 Es sollten ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Besonders Insekten schonend sind warmweiße LEDs.</p> <p>5.2 Auch der Verzicht auf großflächig verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, sollte textlich festgesetzt werden, um Vogelschlag zu vermeiden.</p> <p>5.3 Auf Grund der zu erwartenden Abnahme des Biotop-Flächenfaktors in dem B-Plangebiet, sollte die Neugestaltung des Gebietes insgesamt nach einem „animal aided design“ erfolgen. Dies bedeutet eine Förderung der Ansiedlung und Reproduktion von gebietsheimischen Tierarten durch geeignete bauliche und Vegetations-Strukturen. Zumindest sollten gefährdende Strukturen (siehe z. B. die ersten beiden Punkte sowie negativ wirkende Barrieren, ungesicherte Falllöcher und Straßenquerungen und Ähnliches) vermieden werden.</p> <p>Zu berücksichtigen wären, als Leitarten bzw. Leitarten-Gruppen, insbesondere Fledermäuse, der Westigel, bestimmte Vogelarten, Lurche (z. B. die im Gebiet zu erwartenden Arten Erd- und Wechselkröte), bestäubende Insektenarten, insbesondere aus den</p>	<p>Gebäude und die vorhandenen Bäume auf das Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln untersucht.</p> <p><u>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen.</u> Im weiteren Verfahren werden die aufgelisteten Punkte geprüft und ggf. berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 5.1: Wird zur Kenntnis genommen.</u> Die planungsrechtliche Festsetzung zur Verwendung spezieller Leuchtmittel ist mangels bodenrechtlichem Bezug nicht möglich.</p> <p><u>Zu 5.2: Wird zur Kenntnis genommen.</u> Regelungen zum Verzicht auf großflächig verglaste und/oder spiegelnde Außenfassaden, die von Vögeln nicht als Hindernis erkennbar sind, sind mangels bodenrechtlichem Bezug im Bebauungsplan nicht festsetzbar.</p> <p><u>Zu 5.3: Wird teilweise berücksichtigt.</u> Die Neugestaltung des Plangebietes nach einem „animal aided design“ unterliegt nicht dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Im Umweltbericht erfolgen entsprechende Hinweise.</p>

Öffentlichkeit / Bürger/in Nr.	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Artengruppen der Wildbienen und Schmetterlinge.</p> <p>5.4 Wenn möglich, sollten gebietseigene sandige Flächen, zum Erhalt der biologischen Vielfalt, vor Überbauungen und Humusauftrag verschont werden. Eventuelle sandige Aushübe sollten auf geeigneten Flächen zur Anlage auch kleinerer, nährstoffärmerer und trockenwarmer Biotope verwendet werden.</p> <p>5.5 Des Weiteren sollte im Anbetracht des Klimawandels und dem Ziel des Landes Berlin, bis 2050 klima-neutral zu werden, die Verwendung energieeffizienter Technologien in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>5.6 Es sollte die Errichtung von Null- oder Plusenergie-Häusern angestrebt werden.</p> <p>5.7 Angesichts im Mittel zunehmender Wasserdefizite und austrocknender Gewässer in der Landschaft sollte anfallendes Oberflächen-Abwasser, wenn möglich, in geeigneten Flächen innerhalb des B-Plangebietes versickert werden. Im Südost-Teil dieses Gebietes müssten laut Geoportal Berlin – geologische Karte 1874 – 1937 Sande anstehen, wo eine Versickerung möglich sein könnte. Ansonsten wäre auch eine Einleitung in Mulden mit Notüberläufen denkbar, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden kann, dass dabei eventuell entstehende Gewässer nicht durch zu schnelle Austrocknung zu Reproduktionsfallen für z. B. Amphibien werden (siehe „animal aided design“).</p> <p>[1] Kowarik, I. et al., 2013: Pflanzen für Berlin: Verwendung gebiets-eigener Herkünfte. 2., unveränderte Auflage, Kulturbuch-Verlag GmbH, Senat für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.).</p>	<p><b><u>Zu 5.4:</u> Wird nicht berücksichtigt.</b> Die Anlage bzw. die Freihaltung von sandigen Flächen zum Erhalt der biologischen Vielfalt ist bei der Größe des Plangebietes und der geplanten baulichen Verdichtung innerhalb des Plangebietes schwer umsetzbar. Diesbezügliche Festlegungen unterliegen nicht dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p> <p><b><u>Zu 5.5:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Anregungen zur Verwendung energieeffizienter Technologien werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren geprüft.</p> <p><b><u>Zu 5.6:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b><u>Zu 5.7:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Plangebiet stehen grundsätzlich unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung, sofern nicht andere Belange wie z.B. Boden- oder Grundwasserschutz entgegenstehen. Ggf. können technische Maßnahmen wie z.B. Mulden / Rigolenanlagen die Versickerung vor Ort gewährleisten. Im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens erfolgt der Nachweis bezüglich der Regenwasserbewirtschaftung. Die Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen unterliegt nicht dem Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p>

# ENTWURF

Noch nicht rechtsverbindlich!



### Zeichenerklärung Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen		Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	<span style="background-color: #f08080; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> WA	Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 1 BauNVO)	<span style="border-bottom: 1px dashed blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>
Mischgebiet (§6 BauNVO)	<span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> MI	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. VII	<span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>
Kita		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<span style="background-color: #90ee90; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>
		Sonstige Festsetzungen	
Verkehrsflächen	<span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze	<span style="border: 1px dashed red; width: 15px; height: 10px; display: inline-block;"></span>
Straßenverkehrsfläche	<span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>
	Straßenbegrenzungslinie	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>
		Arkade	<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält gebräuchliche Pflanzzeichen, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden. Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Pflanzzeichenverordnung 1990 (PflanzV90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**Bezirk Marzahn-Hellersdorf  
von Berlin**

**"Allee der Kosmonauten"**  
Bebauungsplan XXI - 40b

Stand: 30.01.2017  
M. 1:1.500 (A3)

