

Vorlage zur Kenntnisnahme
für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 26.04.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des **Bebauungsplanes XXI-44** für das Gelände zwischen Bahngleisanlage Richtung Lichtenberg, einem Abschnitt der Beilsteiner Straße nördlich der Allee der Kosmonauten und einem rund 4 Meter breiten Streifen östlich davon, nördlich der Allee der Kosmonauten und Bahngleisanlage Richtung Friedrichsfelde Ost im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 27.03.2018 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0296/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. 0296/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des **Bebauungsplanes XXI-44** für das Gelände zwischen Bahngleisanlage Richtung Lichtenberg, einem Abschnitt der Beilsteiner Straße nördlich der Allee der Kosmonauten und einem rund 4 Meter breiten Streifen östlich davon, nördlich der Allee der Kosmonauten und Bahngleisanlage Richtung Friedrichsfelde Ost im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit zuzustimmen (Anlagen 1 und 2).
2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Vorbereitung der Festsetzung beauftragt.
- 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 Anlagen
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3, 3 Abs. 2 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:

1. Verfahrenszusammenfassung

Der Bebauungsplan XXI-44 wurde mit BA-Beschluss Nr. III/1215/99 vom 02.11.1999 eingeleitet. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt von Berlin Nr. 61 am 19.11.1999, Seite 4725. Ein Entwurf wurde mit folgenden Zielstellungen erarbeitet:

- Entwicklung eines emissionsarmen Gewerbegebietes insbesondere aufgrund seiner Vorprägung mit dem Ziel der Einordnung vorrangig kleinerer Produktionsbetriebe und sonstiger produktionsorientierter Dienste,
- planungsrechtliche Sicherung einer tragfähigen Erschließung für die beabsichtigte Nutzung unter Berücksichtigung einer Verbindung zu den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten im benachbarten Bebauungsplangebiet XXI-24,
- Sicherung von Flächen für den Naturschutz sowie Grün- und Freiflächen.

Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Im Januar/Februar 2000 wurden eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es wurden insbesondere Bedenken bezüglich der fehlenden finanziellen Möglichkeiten zum Ankauf von Grundstücken zur Sicherung der geplanten öffentlichen Erschließung geäußert. Außerdem wurden Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers und zu extensiven Dachbegrünungen im Planungsgebiet gegeben. Aufgrund verfahrenstechnischer Widersprüche wurde kein Abwägungsbeschluss gefasst.

Aufgrund fehlender Finanzmittel zum Ankauf von Grundstücken für die Sicherung einer ausreichenden Erschließung für die weitere Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes ruhte das Bebauungsplanverfahren.

Nunmehr wurde der Fördermittelantrag zur Verlängerung des Pyramidenrings (Bebauungspläne XXI-24) nach Süden zur Beilsteiner Straße positiv beschieden. Um eine bessere Verbindung im Gewerbeareal zwischen der Landsberger Allee und der Allee der Kosmonauten zu erzielen, die die Synergieeffekte der Gebiete südlich des Pyramidenrings sowie im Bereich der Beilsteiner Straße untereinander ermöglichen und damit die Voraussetzung für die bessere Ausnutzung von Gewerbeflächen auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Konkurrenzdrucks auf die städtischen Flächen gewährleisten, soll bzw. muss auch die Beilsteiner Straße ausgebaut werden.

Die Verbreiterung der Beilsteiner Straße ist eine wesentliche Voraussetzung der Entwicklung der betroffenen Gewerbegebiete im Sinne der gesicherten Erschließung. Eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der dringend erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist auch die Flächenverfügbarkeit. Um hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist nunmehr auch die zügige Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens XXI-44 erforderlich.

Im Sinne der Gewährleistung der Rechtsicherheit des Bebauungsplanverfahrens XXI-44 wurden im November 2014 mit BA-Beschluss Nr. 0859/IV die Ziele der Planung überprüft, mit dem Ergebnis, dass die Entwicklung gewerblicher Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-44 in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan von Berlin (FNP) und dem darauf aufbauenden, 2011 vom Senat beschlossenen Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe/Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich nach wie vor erforderlich ist (Sicherung des Planungsgebietes

als GE-Gebiet im Sinne des EpB, Sicherung der erforderlichen Verkehrsflächen für die beabsichtigte Nutzung etc.). In dem Zusammenhang wurden auch Verfahrenswidersprüche aus der Beteiligung von 2000 hinsichtlich der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes als emissionsarmes Gewerbegebiet ausgeräumt. Zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

Im Juli/August 2015 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurden insbesondere

- Anregungen zur Notwendigkeit der Umsetzung der Vorgaben des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich (EpB),
- die Forderung zur Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung erforderlicher Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung im B-Plan,
- die Forderung zur Ausweisung des Teilgebietes nördlich der Coswiger Straße als GI-Gebiet (anstatt GE-Gebiet) und zum Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Planungsgebiet,
- die Erforderlichkeit einer Untersuchung für die Belange des Artenschutzes (Biotopvorkommen) entlang der Bahn- bzw. Rohrtrasse, Forderung zur Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des Bahngeländes und zur Gliederung von Stellplätzen,
- die Forderung zur Klärung der haushaltsmäßigen bzw. finanziellen Auswirkungen zu den geplanten Erschließungsmaßnahmen und die Forderung zur Berücksichtigung der Vorgaben des Artikels 1 § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz (EneuOG) vom 27.12.1993 für die Liegenschaften der Deutschen Bahn AG sowie Bedenken gegen die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

geäußert.

Mit dem BA-Beschluss Nr. 1201/IV vom 19.07.2016 wurden die o.g. Belange entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen. Auf der Grundlage des Abwägungsergebnisses erfolgten Änderungen in dem Entwurf des Bebauungsplanes im Sinne des EpB im Zusammenhang mit den Ausschlüssen von Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke in den Gewerbegebieten. Die grundsätzlichen Ziele der Planung wurden nach dem städtebaulichen Grundkonzept beibehalten (ausreichende Erschließung der geplanten Gewerbeflächen ausgehend vom Pyramidenring bis zur Allee der Kosmonauten im Süden, Entwicklung von geprägten städtebaulichen Grünstrukturen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und der Bahnanlagen, Schaffung von Biotopsnetzungen durch Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen). Gegebene Hinweise und Ergänzungen wurden in die Begründung eingearbeitet.

Auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes vom 10. Oktober 2016 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) vorbereitet und vom 31. Oktober 2016 bis einschließlich 02. Dezember 2016 durchgeführt.

2. Wesentliche Planungsziele

Die Zielstellungen entsprechend dem derzeitigen Planungsstand bestehen in

- der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes im Bereich der Beilsteiner Straße als emissionsarmes Gewerbegebiet,
- der planungsrechtlichen Sicherung der für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der Erweiterung der Querschnittsbreite der Beilsteiner Straße und der Verbindung zum Pyramidenring im benachbarten Bebauungsplangebiet XXI-24,

- der Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzbindung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen,
- dem Erhalt des vorhandenen Biotops und der Biotopvernetzung entlang der Bahnanlage.

3. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes XXI-44 vom 10. Oktober 2016 mit Umweltbericht fand vom 31. Oktober 2016 bis einschließlich 02. Dezember 2016 statt.

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin ABI Nr. 46 vom 21.10.2016 auf Seite 2903 sowie in der Berliner Zeitung wurde die Öffentlichkeit aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in Kenntnis gesetzt. Gleichzeitig wurde über die mögliche Einsichtnahme im Internet informiert.

Die vorgebrachten Anregungen sind detailliert in der als Anlage 2 beigefügten Tabelle aufgelistet und mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag versehen. Die Äußerungen betrafen im Wesentlichen

1. den Einspruch gegen den Ausschluss von baulichen Anlagen im Bereich des Grünstreifens in einer Breite von 10 m an der westlichen Seite des Planungsgebietes parallel zur Bahnanlage (nicht bebaubare Grundstücksflächen),
2. den Einspruch gegen die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im GE-Gebiet,
3. die Anforderungen an die bauliche Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes,
4. die Forderung der Sicherung von notwendigen Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen im Bebauungsplan,
5. die Forderung zur Festsetzung des Flurstückes 260 als Straßenverkehrsfläche und nicht als Gewerbegebiet.

3.1. Einspruch gegen den Ausschluss von baulichen Anlagen im Bereich des Grünstreifens in einer Breite von 10 m an der westlichen Seite des Planungsgebietes parallel zur Bahnanlage (nicht bebaubare Grundstücksflächen)

Seitens des Eigentümers des Objektes Beilsteiner Straße 131-134 sowie auch in Vertretung für die anderen Gesellschafter wurde Einspruch erhoben gegen die Festlegung des B-Planentwurfs, einen 10 m nicht bebaubaren Grünstreifen an der westlichen Seite parallel zur Bahnanlage des Grundstücks zu errichten. Für das betroffene Flurstück 237 ist zukünftig eine Teilung mit dem Ziel der Erschließung und der Errichtung einer Gewerbehalle geplant. Der von der Planung vorgesehene 10 m breite nicht bebaubare Streifen entwertete das Flurstück 237 unverhältnismäßig stark und verhindere die vorgesehene Bebauung. Es wird angeregt, die Breite des nicht bebaubaren Streifens an der Bahnlinie angrenzend an das Flurstück 237 auf 5 m zu begrenzen. Damit wäre eine vernünftige Bebauung des Gewerbegrundstückes möglich.

Dem Belang wird nicht gefolgt.

In den Randbereichen der gewerblichen Bauflächen, entlang der Bahngleise, werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 10 m planungsrechtlich gesichert. Für diese Bereiche wird auch der Ausschluss von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO angestrebt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). In den hier betroffenen

Randbereichen der Bahngleisanlagen werden nach Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamts u.a. Zauneidechsen vermutet. Deshalb werden die betroffenen Flächen sowie auch Teile des Flurstücks 237 als nichtüberbaubare Grundstücksflächen zur Sukzession bzw. zum Erhalt einer ausdauernden, krautigen Ruderalflur zum möglichen Schutz des Habitats planungsrechtlich gesichert. Damit wird den Belangen des Naturschutzes im Rahmen der Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange an der Stelle Rechnung getragen.

Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan die Entwicklung der geplanten Gewerbegebiete und die Entwicklung von städtebaulich prägenden Grün- und Freiflächen in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm (LaPro) und dem Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße ermöglicht bzw. unterstützt. Grün- sowie Freiflächen sollen zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkung beitragen.

Durch die ausgewiesenen Nutzungsmaße GRZ 0,6 und GFZ 2,4 und das erweiterte Baufenster im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird eine weitgehende und wirtschaftlich sinnvoll nutzbare Grundstücksausnutzung trotzdem gewährleistet, so dass eine unzumutbare Einschränkung der wirtschaftlichen Entwicklung der hier betroffenen Gewerbegrundstücke nicht stattfindet. In dem Zusammenhang bleibt § 41 Abs. 2 BauGB (Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen) unberührt.

3.2 Einspruch gegen die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im GE-Gebiet

Es wird Einspruch gegen die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (textliche Festsetzung Nr. 2) im Gewerbegebiet eingelegt. Im Gewerbegebiet sind mehrere Einzelhandelsbetriebe bereits ansässig. Mit dem Einspruch wird nicht die dauerhafte Einrichtung eines Einzelhandelsbetriebes geplant, aber doch die zeitweilige aktionsbezogene Nutzung des Gewerbegrundstückes (Flurstück 237) für Ausstellungs- und Einzelhandelsaktivitäten sowie Reisemesse, Schulmesse, Fabrikverkauf.

Dem Belang wird nicht gefolgt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes ist Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsbezogenen Bereich (EpB). In Übereinstimmung mit dem StEP Industrie und Gewerbe sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den hier geplanten Gewerbegebieten damit nicht zulässig. Nach den Vorgaben des StEPs Industrie und Gewerbe sind hier die Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Gewerbegebieten zu schaffen und zu sichern. Die Grundstücke sollen grundsätzlich dem verarbeitenden Gewerbe, den Baubetrieben und produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben vorgehalten werden. Es sollen damit neue Arbeitsplätze in der Verarbeitung geschaffen werden können.

Im Übrigen befinden sich bereits am Standort, unweit des Geltungsbereiches, weitere Einzelhandelseinrichtungen wie Lebensmittelmärkte, die der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienen und die Versorgung des Gebietes gewährleisten (z.B. Aldi und Lidl in der Marzahner Chaussee). Für das hier betroffene Planungsgebiet wird diesbezüglich deshalb generell ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (mit zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten) angestrebt. Die bereits im Bereich des Planungsgebietes vorliegenden bzw. vorhandenen Einzelhandelsnutzungen genießen lediglich Bestandsschutz.

In Bezug auf einen Verkauf für am Standort hergestellte Waren an die Endverbraucherin/ den Endverbraucher (Fabrikverkauf) und, soweit es sich um in diesem Gewerbegebiet zulässige Gewerbebetriebe handelt, der Laden zum Endverkauf dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, dem Zentrenkonzept nicht entgegen steht und ein berechtigtes Interesse

des/r Antragstellers/in vorliegt, kann die Zulässigkeit eines Fabrikverkaufes im Einzelfall in Aussicht gestellt werden.

Einzelhandelsbetriebe sind zwar als Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig, dieser bestimmte Anlagentyp soll hier jedoch ausgeschlossen werden, um die Funktion und Eigenart des Gewerbegebiets zugunsten von produktionsgeprägten Betrieben zu sichern und die Ansiedlung von ergänzenden Betrieben mit Ausrichtung auf den bereits vorhandenen Gewerbe-Park Am Springpfuhl (Bereich zwischen der Beilsteiner Straße, Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee und Radebeuler Straße) sowie im Sinne des Zentrumskonzeptes zu unterstützen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel in diesem Gewerbegebiet soll gleichzeitig ein Beitrag zur Sicherung einer ausgewogenen, leistungsfähigen Nahversorgung in Wohnortnähe geleistet und dem städtebaulichen Ziel der Stärkung der bestehenden Nahversorgungszentren gefolgt werden. Die Sicherung der Versorgung der Arbeitsbevölkerung im Gewerbegebiet Marzahn ist bereits durch bestandsgeschützte Einzelhandelsbetriebe und die Möglichkeit der Einordnung in den Randbereichen außerhalb der Flächen des StEPs Industrie und Gewerbe gegeben.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ist außerdem erforderlich, um der Vorbildwirkung und der anziehenden Wirkung an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen des Gewerbegebietes zu begegnen und die Flächen für das produktionsgeprägte Gewerbe zu entsprechenden Preisen vorzuhalten. Hinsichtlich der Bereitstellung kostengünstiger Gewerbeflächen wirken konkurrierende Nutzungen, insbesondere aus dem Bereich Einzelhandel, auf das verfügbare Gewerbeflächenangebot und auf die Bodenpreise. Des Weiteren ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entsprechend dem Zentrenkonzept in den dargestellten Haupt- und Nebenzentren zu unterstützen bzw. zu favorisieren.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist ein Beitrag zur Stärkung des Einzelhandels in städtebaulich integrierten Lagen und steht damit im Einklang mit den Grundsätzen aus § 5 LEPro 2007, § 4.8 Abs. 1 und 3 LEP B-B, dem StEP Zentren 3 sowie dem StEP Industrie und Gewerbe.

Bezüglich einer zeitweiligen aktionsbezogenen Nutzung des hier betroffenen Grundstückes für Ausstellungs- und Messeaktivitäten wie z.B. Reisemesse, Schulmesse oder Vergleichbares handelt es sich um nicht dauerhafte Nutzungen, über deren Zulässigkeit für einen beschränkten Zeitraum im Einzelfall entschieden werden kann. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Ausstellungs- und Messeaktivitäten sonstige Sondergebietsnutzungen sind und zu den sonstigen Sondergebieten (SO) nach § 11 BauNVO gehören. Sie sind diesbezüglich in den Gewerbegebieten grundsätzlich nicht zulässig.

Bei einer zeitweiligen aktionsbezogenen Nutzung des Grundstückes und im Rahmen einer Einzelfallentscheidung sind diesbezüglich die Auswirkungen von Ausstellungs- und Messeaktivitäten wie z.B. Reisemesse, Schulmesse auf die Umwelt (insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen) im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Bezirk sowie auf die benachbarten Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt entsprechend zu ermitteln. Die Ergebnisse der daraus resultierenden Ermittlung bilden dann die Grundlage der Einzelfallentscheidung und bestimmen gleichzeitig den Spielraum der Genehmigungsfähigkeit der o.g. Nutzung auf dem betroffenen Standort.

3.3 Anforderungen an die bauliche Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes

Nach Forderung der Berliner Stadtreinigung müssen neu geplante Straßen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite liegt bei 3,50 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendeplatz von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des B-Planes. Die genannten Anforderungen sind bei der Durchführung der Straßenbaumaßnahmen zu beachten. Es wird angemerkt, dass die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind, um den Forderungen der BSR zu entsprechen. Die Breite der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 20 m.

3.4 Forderung der Sicherung von notwendigen Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen im Bebauungsplan

Die Netzgesellschaft, NBB IV, weist darauf hin, dass eine Versorgung des Plangebietes grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen ist. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Dieser Belang wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung von Leitungen fest. Die Durchführung der erforderlichen Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücksflächen ist durch die jeweiligen Eigentümer/innen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu gewährleisten. Es besteht kein weiteres Erfordernis, Privatgrundstücke zu belasten.

3.5 Forderung zur Festsetzung des Flurstückes 260 als Straßenverkehrsfläche und nicht als Gewerbegebiet

SenStadtWohn, X OI, ist gemäß Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) für Brücken und Stützbauwerke ab 1,50 m zuständig. Sie stimmt der geplanten Festsetzung des Flurstückes 260 als Gewerbegebiet nicht zu. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Landes Berlin, Fachvermögen Tief, und wird im Grundvermögen als Verkehrsfläche geführt. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan mit einer Festsetzung als Straßenverkehrsfläche wird gefordert. Das Flurstück 260 darf keine Überlagerung mit anderen Festsetzungen erfahren. Eine Bebauung ist auszuschließen. Private Nutzungen als Lagerflächen etc. scheiden ebenso aus. Die Fläche muss jederzeit und uneingeschränkt für den Träger der Straßenbaulast zur Verfügung stehen und ist dementsprechend auf der Planzeichnung als Straßenverkehrsflächen in goldocker abzubilden.

Der Belang wurde bereits behandelt.

Der Belang wurde bereits im Rahmen der Abwägung zur TÖB-Beteiligung mit folgendem Ergebnis behandelt:

Die hier betroffene Fläche des Flurstücks 260 ist angrenzend an den Geltungsbereich des B-Planes und hat eine Breite von ca. 5 m. Sie ist Zugangsfläche für die Bauwerksprüfung bzw. die Instandsetzung der hier vorhandenen Brücke und ist Bestandteil der Trassenfläche der Allee der Kosmonauten. Da sich die Allee der Kosmonauten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-44 befindet, wird die betroffene Fläche des Flurstückes 260 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen (eine Grenzkorrektur erfolgt in der Planzeichnung).

Die Regelung der hier betroffenen Fläche als Verkehrsfläche wird dem Planfeststellungsverfahren für die Trassenverkehrsfläche der Allee der Kosmonauten überlassen. Da die betroffene Fläche bereits im Grundvermögen des Landes Berlin als

Verkehrsfläche geführt wird, ist eine weitere Regelung im vorliegenden Bebauungsplan auch nach nochmaliger Prüfung nicht erforderlich.

4. Fazit

Die Belange sind entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen worden. Auf der Grundlage der vorliegenden Abwägung erfolgen keine Änderungen in dem Entwurf des Bebauungsplanes. Die grundsätzlichen Ziele der Planung werden nach dem städtebaulichen Grundkonzept beibehalten. Gegebene Hinweise und Ergänzungen werden in die Begründung sowie in die Planzeichnung redaktionell eingearbeitet.

Nach Zustimmung zur vorliegenden Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden dem Bezirksamt der Bebauungsplan XXI-44 vom 10. Oktober 2016 und seine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur Festsetzung sowie der Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes XXI-44 demnächst zur Bestätigung vorgelegt.

Nach der Beschlussfassung wird das nach § 6 Abs. 2 AGBauGB erforderliche Anzeigeverfahren wegen der berührten dringenden Gesamtinteressen Berlins vorgenommen. Die BVV wird darüber in Kenntnis gesetzt.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes und die dementsprechenden Beschlüsse des Bezirksamtes und der BVV werden erst nach beanstandungsfreier Rechtsprüfung erforderlich.

**Bebauungsplan XXI-44
Abwägung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Lfd. Nr.	Bürger/in / Behörde	Inhalt der Anregungen in Kurzfassung	Schlagwort	Abwägungsvorschlag
1	Grundstücks-GbR Süß	<p>1.1 Als Eigentümer des Objektes Beilsteiner Straße 131-134 und in Vertretung für die anderen Gesellschafter lege ich hiermit Einspruch gegen die Festlegung des B-Planentwurfs, einen 10 Meter nicht bebaubaren Grünstreifen an der westlichen Seite parallel zur Bahnanlage unseres Grundstücks zu errichten, ein.</p> <p>Für das betroffene Flurstück 237 ist zukünftig eine Teilung mit dem Ziel der Erschließung und der Errichtung einer Gewerbehalle geplant. Der von der Planung vorgesehene 10 m breite nicht bebaubare Streifen entwertet das Flurstück 237 unverhältnismäßig stark und verhindert die vorgesehene Bebauung. Es wird angeregt, die Breite des nicht bebaubaren Streifens an der Bahnlinie angrenzend an das Flurstück 237 auf 5 m zu begrenzen. Damit wäre eine vernünftige Bebauung des Gewerbegrundstückes möglich.</p>	nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Diesem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>In den Randbereichen der gewerblichen Bauflächen entlang der Bahngleise werden nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von mindestens 10 m planungsrechtlich gesichert. Für diese Bereiche wird auch der Ausschluss von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO angestrebt (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). In den hier betroffenen Randbereichen der Bahngleisanlagen werden gleichzeitig nach Einschätzung des Umwelt- und Naturschutzamts u.a. Zauneidechsen vermutet. Deshalb werden die betroffenen Flächen sowie auch Teile des Flurstücks 237 als nichtüberbaubare Grundstücksflächen zur Sukzession bzw. zum Erhalt einer ausdauernden, krautigen Ruderalflur zum möglichen Schutz des Habitats planungsrechtlich gesichert. Damit wird gleichzeitig den Belangen des Naturschutzes im Rahmen der Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange an der Stelle Rechnung getragen. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan der Entwicklung der geplanten Gewerbegebiete und der Entwicklung von städtebaulich prägenden Grün- und Freiflächen in Übereinstimmung mit dem Landschaftsprogramm (LaPro) und dem Gewerberahmenplan Heinrich-Rau-Straße Rechnung getragen. Grün- sowie Freiflächen sollen zur Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und zur Verringerung der nachteiligen Umweltauswirkung beitragen.</p>

				Durch die ausgewiesenen Nutzungsmaße GRZ 0,6 und GFZ 2,4 und das erweiterte Baufenster im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird eine weitgehende und wirtschaftlich sinnvoll nutzbare Grundstücksausnutzung trotzdem gewährleistet, so dass eine unzumutbare Einschränkung der wirtschaftlichen Entwicklung der hier betroffenen Gewerbegrundstücke nicht stattfindet. In dem Zusammenhang bleibt § 41 Abs. 2 BauGB (Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen) unberührt.
		1.2 Gegen die textliche Festsetzung Nr. 2 „im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig“ wird Einspruch eingelegt. Im Gewerbegebiet sind mehrere Einzelhandelsbetriebe bereits ansässig. Mit dem Einspruch wird nicht die dauerhafte Einrichtung eines Einzelhandelsbetriebes geplant, aber doch die zeitweilige aktionsbezogene Nutzung des Gewerbegrundstückes für Ausstellungs- und Einzelhandelsaktivitäten sowie Reisemesse, Schulmesse, Fabrikverkauf.	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im GE-Gebiet	<p>Dem Belang wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes ist Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsbezogenen Bereich (EpB). In Übereinstimmung mit dem StEP Industrie und Gewerbe sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den hier geplanten Gewerbegebieten damit nicht zulässig. Nach den Vorgaben des StEPs Industrie und Gewerbe sind hier die Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Gewerbegebieten zu schaffen und zu sichern. Die Grundstücke sollen grundsätzlich dem verarbeitenden Gewerbe, den Baubetrieben und produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben vorbehalten werden. Es sollen damit neue Arbeitsplätze in der Verarbeitung geschaffen werden können.</p> <p>Im Übrigen befinden sich bereits am Standort unweit des Geltungsbereiches weitere Einzelhandelseinrichtungen wie Lebensmittelmärkte, die der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienen und die Versorgung des Gebietes gewährleisten (z.B. Aldi und Lidl in der Marzahner Chaussee).</p> <p>Für das hier betroffene Planungsgebiet wird diesbezüglich deshalb generell ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (mit zentren- bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimenten) angestrebt. Die bereits im Bereich des Planungsgebietes vorliegenden bzw. vorhandenen Einzelhandelsnutzungen genießen lediglich Bestandsschutz.</p> <p>In Bezug auf einen Verkauf für am Standort hergestellte Waren an die Endverbraucherin / den Endverbraucher (Fabrikverkauf) und soweit es sich um in diesem Ge-</p>

			<p>werbegebiet zulässige Gewerbebetriebe handelt, der Laden zum Endverkauf dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, dem Zentrenkonzept nicht entgegen steht und ein berechtigtes Interesse des/r Antragstellers/in vorliegt, kann die Zulässigkeit eines Fabrikverkaufes im Einzelfall in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Einzelhandelsbetriebe sind zwar als Gewerbebetriebe aller Art im Werbegebiet nach § 8 BauNVO allgemein zulässig, dieser bestimmte Anlagentyp soll hier jedoch ausgeschlossen werden, um die Funktion und Eigenart des Werbegebiets zugunsten von produktionsgeprägten Betrieben zu sichern und die Ansiedlung von ergänzenden Betrieben mit Ausrichtung auf den bereits vorhandenen Gewerbe-Park Am Springpfuhl (Bereich zwischen der Beilsteiner Straße, Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee und Radebeuler Straße) sowie im Sinne des Zentrumskonzeptes zu unterstützen. Mit dem Ausschluss von Einzelhandel in diesem Werbegebiet soll gleichzeitig ein Beitrag zur Sicherung einer ausgewogenen, leistungsfähigen Nahversorgung in Wohnortnähe geleistet und dem städtebaulichen Ziel der Stärkung der bestehenden Nahversorgungszentren gefolgt werden. Die Sicherung der Versorgung der Arbeitsbevölkerung im Werbegebiet Marzahn ist bereits durch bestandsgeschützte Einzelhandelsbetriebe und die Möglichkeit der Einordnung in den Randbereichen außerhalb der Flächen des StEPs Industrie und Gewerbe gegeben.</p> <p>Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ist außerdem erforderlich, um der Vorbildwirkung und der anziehenden Wirkung an den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen des Werbegebietes zu begegnen und die Flächen für das produktionsgeprägte Gewerbe zu entsprechenden Preisen vorzuhalten.</p> <p>Hinsichtlich der Bereitstellung kostengünstiger Gewerbeflächen wirken konkurrierende Nutzungen, insbesondere aus dem Bereich Einzelhandel, auf das verfügbare Gewerbeflächenangebot und auf die Bodenpreise. Des Weiteren ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben entsprechend dem Zentrenkonzept in den dargestellten Haupt- und Nebenzentren zu unterstützen bzw. favorisieren.</p>
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist ein Beitrag zur Stärkung des Einzelhandels in städtebaulich integrierten Lagen und steht damit im Einklang mit den Grundsätzen aus § 5 LEPro 2007, 4.8 Abs. 1 und 3 LEP B-B, dem StEP Zentren 3 sowie dem StEP Industrie und Gewerbe.</p> <p>Bezüglich einer zeitweiligen aktionsbezogenen Nutzung des hier betroffenen Grundstückes für Ausstellungs- und Messeaktivitäten wie z.B. Reisemesse, Schulmesse oder Vergleichbares handelt es sich um eine nicht dauerhafte Nutzung, über deren Zulässigkeit für einen beschränkten Zeitraum im Einzelfall entschieden werden kann. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Ausstellungs- und Messeaktivitäten sonstige Sondergebietsnutzungen sind und zu den sonstigen Sondergebieten (SO) nach § 11 BauNVO gehören. Sie sind diesbezüglich in den Gewerbegebieten grundsätzlich nicht zulässig.</p> <p>Bei einer zeitweiligen aktionsbezogenen Nutzung des Grundstückes und im Rahmen einer Einzelfallentscheidung sind diesbezüglich die Auswirkungen von Ausstellungs- und Messeaktivitäten wie z.B. Reisemesse, Schulmesse auf die Umwelt (insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen) im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Bezirk sowie auf die benachbarten Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt entsprechend zu ermitteln. Die Ergebnisse der daraus resultierenden Ermittlung bilden dann die Grundlage der Einzelfallentscheidung und bestimmen gleichzeitig den Spielraum der Genehmigungsfähigkeit der o.g. Nutzung auf dem betroffenen Standort.</p>
2	BSR	2.1 Die Belange der Berliner Stadtreinigung werden von der Planung nicht berührt. Auch aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.	Kenntnisnahme

		<p>2.2 Anforderungen an die bauliche Gestaltung des öffentlichen Straßenlandes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neu geplante Straßen müssen so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 26 t und einer max. Einzelachslast von 11,5 t dauernd benutzt werden können. Die erforderliche Mindestbreite liegt bei 3,50 m. Zufahrtswege von über 15 m Länge erfordern einen Wendepunkt von mind. 25 m Durchmesser. Das Befahren von ausgewiesenen Straßen und Wegen erfolgt ausschließlich bei ausreichend befestigten Oberflächen. Kies-, Schotterwege sowie öffentliche und private Straßen, die sich noch im Bau befinden, erfüllen diese Anforderungen zumeist nicht. - Um die maschinelle Reinigung nicht zu behindern, sollten Fahrbahnkanten durchgängig, also ohne Hindernisse wie vorstehende Regeneinläufe o.ä., ausgeführt werden. Querbeparkung sollte vermieden werden. - Bordsteinkanten sollen an Kreuzungen und Überwegen in einer Mindestbreite von 1,50 m abgeflacht werden. - Bei der Errichtung von Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind die Einläufe für die Oberflächenentwässerung so anzulegen oder auszusparen, dass diese nicht durch parkende Fahrzeuge verstellt werden können. - Zum Absaugen der Schlammfänge sollten Schlammfänge der Oberflächenentwässerung im Gehwegbereich so angelegt werden, dass sie über 5 m von der Bordsteinkante entfernt sind. Auch eine Zufahrt für die Fahrzeuge sollte gewährleistet sein. - Auf den Einsatz von Kastenrinnen zur Entwässerung sollte gänzlich verzichtet werden. - Bei der Gestaltung der Gehwegbereiche ist sowohl aus Sicht der Reinigung als auch der Müllabfuhr die gebundene Pflasterbauweise der ungebundenen vorzuziehen. 		<p>Kenntnisnahme. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des B-Planes. Die genannten Anforderungen sind bei der Durchführung der Straßenbaumaßnahmen zu beachten. Es wird angemerkt, dass die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind, um den Forderungen der BSR zu entsprechen. Die Breite der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 20 m.</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<ul style="list-style-type: none"> - Zur Vermeidung von Wildwuchs sollte auf wassergebundene Wegedecken verzichtet werden. Durch die Wahl eines geeigneten Verlegematerials und ggf. einer entsprechenden Versiegelung kann zudem der Entstehung hartnäckiger Verschmutzungen durch z.B. Kaugummis entgegen gewirkt werden. - Bei Aufstellen von Pollern im Gehwegbereich ist zu beachten, dass die ungehinderte Zu- und Abfahrt zur Gehwegreinigung für Kleinkehrfahrzeuge mit einer lichten Breite von 1,50 m gewährleistet wird. Für die ordnungsgemäße maschinelle Reinigung von Radwegen ist ebenso ein auf der gesamten Länge von Aufbauten freier Raum von mind. 1,50 m Breite erforderlich. - Erhöht angelegte Baumeinfassungen oder ähnliche Aufbauten sollten in der Form gestaltet werden, dass sie möglichst ohne Vorsprünge gerade bis zur Gehwegebene verlaufen, um eine optimale Reinigung der Gehwege zu gewährleisten. Zudem sollten Baumeinfassungen aus reinigungstechnischer Sicht nur mit gefestigter Erde (Verzicht auf Gitter, Kiesel etc.) angelegt werden. - Begleitgrün sollte nur auf Flächen angelegt werden, die nicht zwangsläufig betreten werden müssen. Beim Anlegen von unbefestigten Flächen sollte auf Kieselsteine verzichtet werden. - Bei der Installation von Papierkörben sollten Pfosten eine minimale Höhe von 1,30 m und einen Durchmesser von 0,08 m betragen. Bei einem hohen Abfallaufkommen sollte ggf. der Einsatz von Unterflurpapierkörben ermöglicht werden. - Verkehrsschilder und Werbeplakate sollten in einer Mindesthöhe von 2,10 m angebracht werden. Auch bei der Installation sonstiger gestalterischer Elemente sollte eine ungehinderte Reinigung gewährleistet werden. - <u>Hinweise:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Der Tag der Verkehrsübergabe sollte der BSR rechtzeitig mitgeteilt werden. 		
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

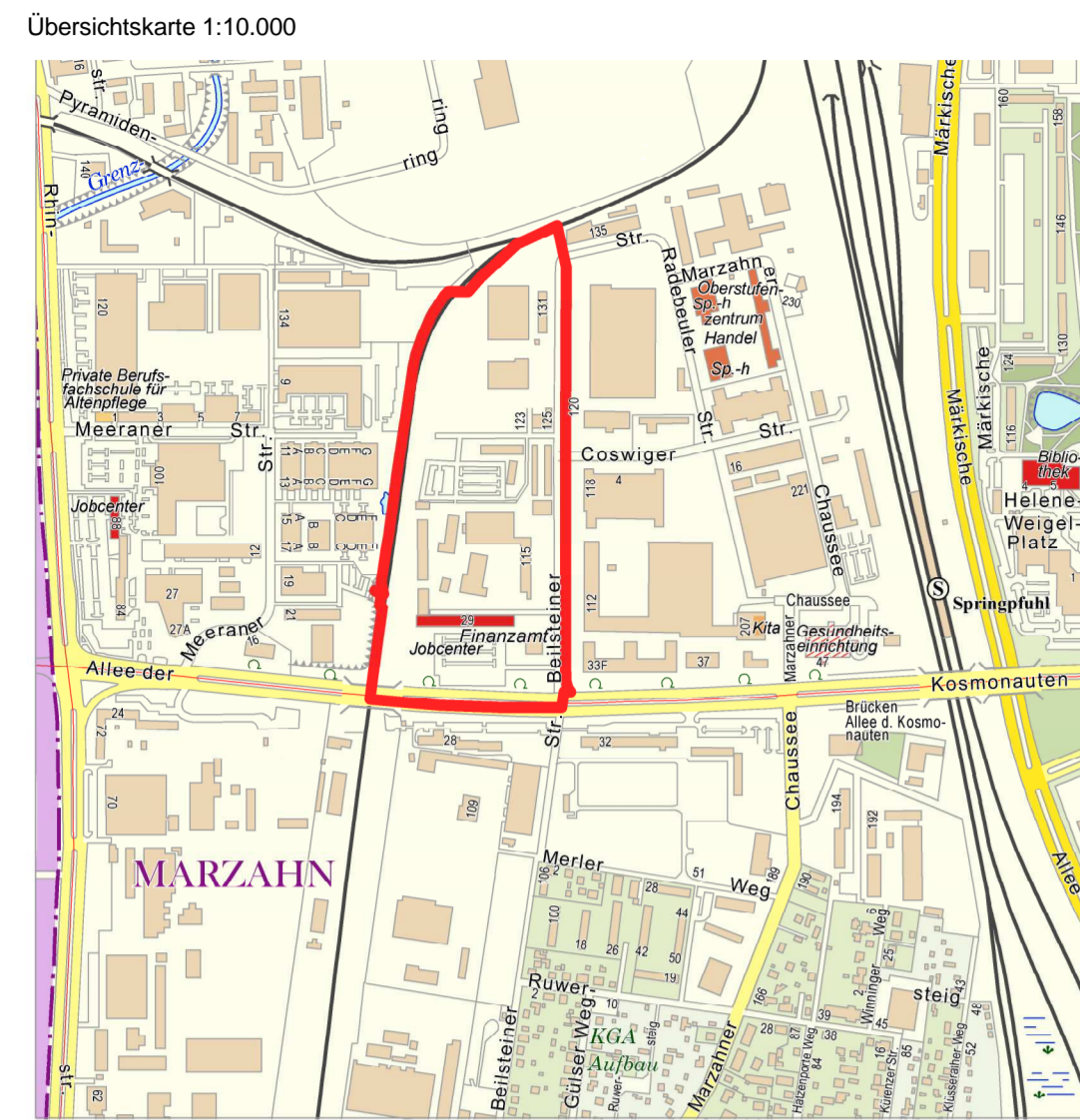
		<ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich der Winterdienstpflicht nach § 4 Abs. 4 Straßenreinigungsgesetz (StrReinG) sollte vom Baulastträger nach Abschluss der Baumaßnahmen geprüft werden, ob neue Gehwege, die keinem/r Anlieger/in zugeordnet werden können, entstanden sind. - Um eventuelle Beschädigungen an neuen oder wiederhergestellten Gehwegen zu verhindern, wurde um Meldung an die BSR gebeten, damit die betroffenen Abschnitte von Kleinkehrfahrzeugen nicht befahren werden. 		
3	ITDZ	Keine Bedenken, da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Bestandteil der Festsetzung ist. Im Anhang befindet sich die Lagezeichnung für den bestehenden Hausanschluss, für den eine quasi gesetzlich normierte Dienstbarkeit notwendig ist.		Kenntnisnahme.
4	Bundesnetz-agentur (BNetzA)	Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.		Kenntnisnahme.
5	Netzgesellschaft NBB IV	5.1 Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.	Leitungen	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan setzt grundsätzlich öffentliche Straßen in ausreichendem Maße zur Unterbringung von Leitungen fest. Die Durchführung der erforderlichen Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücksflächen ist durch die jeweiligen Eigentümer/innen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu gewährleisten. Es besteht somit kein weiteres Erfordernis, Privatgrundstücke zu belasten.
		5.2 Im Bebauungsplangebiet plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes sind vor Baubeginn mit der NBB-NP, Netzplanung, abzustimmen.		Kenntnisnahme.

		5.3 Im räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar (Hochdruck-Erdgasleitung). Gemäß den technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.		Dieser Belang ist bereits berücksichtigt. In die Begründung wurden die genannten Anlagen aufgenommen.
		5.4 Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabeln zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur Flachbäume einzupflanzen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/dem Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des/r Verursachers/in der Pflanzung entfernt werden muss.		Kenntnisnahme. Der Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.
		5.5 Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen, sind zusätzlich an die Colt Technology Service GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder Belegung geplant ist.		Kenntnisnahme.
6	Vattenfall Europe Wärme AG	Aussagen im Schreiben vom 04.08.2015 behalten im vollen Umfang ihre Gültigkeit. Danach ist das Planungsgebiet durch die Fernwärme erschlossen. Die Fernwärme der Nennweite 2 x DN 200 verläuft am linken Rand des Planungsgebietes. Mittels dieser Trasse werden unter anderem mehrere Gebäude im Planungsgebiet mit Fernwärme versorgt (siehe vorliegender Übersichtsplan). Es wird gebeten, vorhandene Anlagen in der weiteren Planung zu berücksichtigen.		Diesem Belang wurde bereits gefolgt. In die Begründung wurden die genannten Ausführungen zu den Anlagen aufgenommen. Die genannten Anlagen befinden sich hauptsächlich in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen und stehen den Festsetzungen des B-Planes mit der geplanten Bebauung nicht entgegen.
7	SenFin, I D 13	Keine Bedenken.		Kenntnisnahme.

8	SenStadtUm, X C 2 [neue Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK)]	8.1 SenStadtWohn, X OI, ist gemäß Allgemeinem Zuständigkeitsgesetz (AZG) für Brücken und Stützbauwerke ab 1,50 m zuständig. Sie stimmt der geplanten Festsetzung des Flurstückes 260 als Gewerbegebiet nicht zu. Das Flurstück befindet sich nach Kenntnis von SenStadtWohn im Eigentum des Landes Berlin, Fachvermögen Tief, und wird im Grundvermögen als Verkehrsfläche geführt. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan mit einer Festsetzung als Straßenverkehrsfläche wird gefordert.	Nutzungsart	Der Belang wurde bereits behandelt. Der Belang wurde bereits im Rahmen der Abwägung zur TÖB-Beteiligung mit folgendem Ergebnis behandelt: Die hier betroffene Fläche des Flurstückes 260 ist angrenzend an den Geltungsbereich des B-Planes und hat eine Breite von ca. 5 m. Sie ist Zugangsfläche für die Bauwerksprüfung bzw. die Instandsetzung der hier vorhandenen Brücke und ist Bestandteil der Trassenfläche der Allee der Kosmonauten. Da sich die Allee der Kosmonauten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XXI-44 befindet, wird die betroffene Fläche des Flurstückes 260 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen (Eine Grenzkorrektur erfolgt in der Planzeichnung.). Die Regelung der hier betroffenen Fläche als Verkehrsfläche wird dem Planfeststellungsverfahren für die Trassenverkehrsfläche der Allee der Kosmonauten überlassen. Da die betroffene Fläche bereits im Grundvermögen des Landes Berlin als Verkehrsfläche geführt wird, ist eine weitere Regelung im vorliegenden Bebauungsplan auch nach nochmaliger Prüfung nicht erforderlich.
		8.2 Das Flurstück 260 darf keine Überlagerung mit anderen Festsetzungen erfahren. Eine Bebauung ist auszuschließen. Private Nutzungen als Lagerflächen etc. scheiden ebenso aus. Die Fläche muss jederzeit und uneingeschränkt für den Träger der Straßenbaulast zur Verfügung stehen und ist dementsprechend auf der Planzeichnung als Straßenverkehrsflächen in goldocker abzubilden.		Kenntnisnahme

Bebauungsplan XXI-44

für das Gelände zwischen Bahngleisanlage Richtung Lichtenberg, einem Abschnitt der Beilsteiner Straße nördlich der Allee der Kosmonauten und einem rund 4 m breiten Bereich östlich davon, Allee der Kosmonauten und Bahngleisanlage Richtung Friedrichsfelde-Ost im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn



Textliche Festsetzungen

- Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von dieser Festsetzung sind Anlagen für kulturelle Zwecke im Sinne von Bildung, Wissenschaft, Forschung und Lehre nicht betroffen.
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Oberkante durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 50 m² ist ein Baum aus der Pflanzliste A und pro 10 m² ein Strauch aus der Pflanzliste B zu pflanzen und zu erhalten. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege und Zufahrten entlang der öffentlichen Straßen. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Vegetationsbestände einzurechnen.
- Die Pflanzlisten A und B (siehe Anhang 2 der Begründung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan XXI-15
festgesetzt am 30.09.2010



Maßstab 1 : 1 000

Planunterlage: Flurkarte von Berlin 1:1000
Stand: Oktober 2016

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Zeichenerklärung	
Art und Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, Baulinen, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen
Reines Wohngebiet	GR 100
Algemeines Wohngebiet	GR 150
Besonderes Wohngebiet	GR 180
Dorfgebiet	GR 200
Mischgebiet	GR 250
Kempfer	GR 300
Gewerbegebiet	GR 350
Industriegebiet	GR 400
Sondergebiet (Eintragung)	GR 450
Sonstige Sondergebiet	GR 500
Bezeichnung der Zahl der Wohnungen	GR 100-150
Grundstückshöhe	GR 150-200
als Höhenmaß	GR 200-250
als Mindest- und Höhenmaß	GR 250-300
als Höhenmaß	GR 300-350
als Mindest- und Höhenmaß	GR 350-400
Baumassatz	GR 400-450
Baumart	GR 450-500
Flächen für den Gemeinbedarf	GR 500-550
Streifenverkehrsfläche	GR 550-600
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	GR 600-650
Fläche für die Landschaft	GR 650-700
Fläche für die Landschaft	GR 700-750
Fläche für die Landschaft	GR 750-800
Fläche für die Landschaft	GR 800-850
Fläche für die Landschaft	GR 850-900
Fläche für die Landschaft	GR 900-950
Fläche für die Landschaft	GR 950-1000
Fläche für die Landschaft	GR 1000-1050
Fläche für die Landschaft	GR 1050-1100
Fläche für die Landschaft	GR 1100-1150
Fläche für die Landschaft	GR 1150-1200
Fläche für die Landschaft	GR 1200-1250
Fläche für die Landschaft	GR 1250-1300
Fläche für die Landschaft	GR 1300-1350
Fläche für die Landschaft	GR 1350-1400
Fläche für die Landschaft	GR 1400-1450
Fläche für die Landschaft	GR 1450-1500
Fläche für die Landschaft	GR 1500-1550
Fläche für die Landschaft	GR 1550-1600
Fläche für die Landschaft	GR 1600-1650
Fläche für die Landschaft	GR 1650-1700
Fläche für die Landschaft	GR 1700-1750
Fläche für die Landschaft	GR 1750-1800
Fläche für die Landschaft	GR 1800-1850
Fläche für die Landschaft	GR 1850-1900
Fläche für die Landschaft	GR 1900-1950
Fläche für die Landschaft	GR 1950-2000
Fläche für die Landschaft	GR 2000-2050
Fläche für die Landschaft	GR 2050-2100
Fläche für die Landschaft	GR 2100-2150
Fläche für die Landschaft	GR 2150-2200
Fläche für die Landschaft	GR 2200-2250
Fläche für die Landschaft	GR 2250-2300
Fläche für die Landschaft	GR 2300-2350
Fläche für die Landschaft	GR 2350-2400
Fläche für die Landschaft	GR 2400-2450
Fläche für die Landschaft	GR 2450-2500
Fläche für die Landschaft	GR 2500-2550
Fläche für die Landschaft	GR 2550-2600
Fläche für die Landschaft	GR 2600-2650
Fläche für die Landschaft	GR 2650-2700
Fläche für die Landschaft	GR 2700-2750
Fläche für die Landschaft	GR 2750-2800
Fläche für die Landschaft	GR 2800-2850
Fläche für die Landschaft	GR 2850-2900
Fläche für die Landschaft	GR 2900-2950
Fläche für die Landschaft	GR 2950-3000
Fläche für die Landschaft	GR 3000-3050
Fläche für die Landschaft	GR 3050-3100
Fläche für die Landschaft	GR 3100-3150
Fläche für die Landschaft	GR 3150-3200
Fläche für die Landschaft	GR 3200-3250
Fläche für die Landschaft	GR 3250-3300
Fläche für die Landschaft	GR 3300-3350
Fläche für die Landschaft	GR 3350-3400
Fläche für die Landschaft	GR 3400-3450
Fläche für die Landschaft	GR 3450-3500
Fläche für die Landschaft	GR 3500-3550
Fläche für die Landschaft	GR 3550-3600
Fläche für die Landschaft	GR 3600-3650
Fläche für die Landschaft	GR 3650-3700
Fläche für die Landschaft	GR 3700-3750
Fläche für die Landschaft	GR 3750-3800
Fläche für die Landschaft	GR 3800-3850
Fläche für die Landschaft	GR 3850-3900
Fläche für die Landschaft	GR 3900-3950
Fläche für die Landschaft	GR 3950-4000
Fläche für die Landschaft	GR 4000-4050
Fläche für die Landschaft	GR 4050-4100
Fläche für die Landschaft	GR 4100-4150
Fläche für die Landschaft	GR 4150-4200
Fläche für die Landschaft	GR 4200-4250
Fläche für die Landschaft	GR 4250-4300
Fläche für die Landschaft	GR 4300-4350
Fläche für die Landschaft	GR 4350-4400
Fläche für die Landschaft	GR 4400-4450
Fläche für die Landschaft	GR 4450-4500
Fläche für die Landschaft	GR 4500-4550
Fläche für die Landschaft	GR 4550-4600
Fläche für die Landschaft	GR 4600-4650
Fläche für die Landschaft	GR 4650-4700
Fläche für die Landschaft	GR 4700-4750
Fläche für die Landschaft	GR 4750-4800
Fläche für die Landschaft	GR 4800-4850
Fläche für die Landschaft	GR 4850-4900
Fläche für die Landschaft	GR 4900-4950
Fläche für die Landschaft	GR 4950-5000
Fläche für die Landschaft	GR 5000-5050
Fläche für die Landschaft	GR 5050-5100
Fläche für die Landschaft	GR 5100-5150
Fläche für die Landschaft	GR 5150-5200
Fläche für die Landschaft	GR 5200-5250
Fläche für die Landschaft	GR 5250-5300
Fläche für die Landschaft	GR 5300-5350
Fläche für die Landschaft	GR 5350-5400
Fläche für die Landschaft	GR 5400-5450
Fläche für die Landschaft	GR 5450-5500
Fläche für die Landschaft	GR 5500-5550
Fläche für die Landschaft	GR 5550-5600
Fläche für die Landschaft	GR 5600-5650
Fläche für die Landschaft	GR 5650-5700
Fläche für die Landschaft	GR 5700-5750
Fläche für die Landschaft	GR 5750-5800
Fläche für die Landschaft	GR 5800-5850
Fläche für die Landschaft	GR 5850-5900
Fläche für die Landschaft	GR 5900-5950
Fläche für die Landschaft	GR 5950-6000
Fläche für die Landschaft	GR 6000-6050
Fläche für die Landschaft	GR 6050-6100
Fläche für die Landschaft	GR 6100-6150
Fläche für die Landschaft	GR 6150-6200
Fläche für die Landschaft	GR 6200-6250
Fläche für die Landschaft	GR 6250-6300
Fläche für die Landschaft	GR 6300-6350
Fläche für die Landschaft	GR 6350-6400
Fläche für die Landschaft	GR 6400-6450
Fläche für die Landschaft	GR 6450-6500
Fläche für die Landschaft	GR 6500-6550
Fläche für die Landschaft	GR 6550-6600
Fläche für die Landschaft	GR 6600-6650
Fläche für die Landschaft	GR 6650-6700
Fläche für die Landschaft	GR 6700-6750
Fläche für die Landschaft	GR 6750-6800
Fläche für die Landschaft	GR 6800-6850
Fläche für die Landschaft	GR 6850-6900
Fläche für die Landschaft	GR 6900-6950
Fläche für die Landschaft	GR 6950-7000
Fläche für die Landschaft	GR 7000-7050
Fläche für die Landschaft	GR 7050-7100
Fläche für die Landschaft	GR 7100-7150
Fläche für die Landschaft	GR 7150-7200
Fläche für die Landschaft	GR 7200-7250
Fläche für die Landschaft	GR 7250-7300
Fläche für die Landschaft	GR 7300-7350
Fläche für die Landschaft	GR 7350-7400
Fläche für die Landschaft	GR 7400-7450
Fläche für die Landschaft	GR 7450-7500
Fläche für die Landschaft	GR 7500-7550
Fläche für die Landschaft	GR 7550-7600
Fläche für die Landschaft	GR 7600-7650
Fläche für die Landschaft	GR 7650-7700
Fläche für die Landschaft	GR 7700-7750
Fläche für die Landschaft	GR 7750-7800
Fläche für die Landschaft	GR 7800-7850
Fläche für die Landschaft	GR 7850-7900
Fläche für die Landschaft	GR 7900-7950
Fläche für die Landschaft	GR 7950-8000
Fläche für die Landschaft	GR 8000-8050
Fläche für die Landschaft	GR 8050-8100
Fläche für die Landschaft	GR 8100-8150
Fläche für die Landschaft	GR 8150-8200
Fläche für die Landschaft	GR 8200-8250
Fläche für die Landschaft	GR 8250-8300
Fläche für die Landschaft	GR 8300-8350
Fläche für die Landschaft	GR 8350-8400
Fläche für die Landschaft	GR 8400-8450
Fläche für die Landschaft	GR 8450-8500
Fläche für die Landschaft	GR 8500-8550
Fläche für die Landschaft	GR 8550-8600
Fläche für die Landschaft	GR 8600-8650
Fläche für die Landschaft	GR 8650-8700
Fläche für die Landschaft	GR 8700-8750
Fläche für die Landschaft	GR 8750-8800
Fläche für die Landschaft	GR 8800-8850
Fläche für die Landschaft	GR 8850-8900
Fläche für die Landschaft	GR 8900-8950
Fläche für die Landschaft	GR 8950-9000
Fläche für die Landschaft	GR 9000-9050
Fläche für die Landschaft	GR 9050-9100
Fläche für die Landschaft	GR 9100-9150
Fläche für die Landschaft	GR 9150-9200
Fläche für die Landschaft	GR 9200-9250
Fläche für die Landschaft	GR 9250-9300
Fläche für die Landschaft	GR 9300-9350
Fläche für die Landschaft	GR 9350-9400
Fläche für die Landschaft	GR 9400-9450
Fläche für die Landschaft	GR 9450-9500
Fläche für die Landschaft	GR 9500-9550
Fläche für die Landschaft	GR 9550-9600
Fläche für die Landschaft	GR 9600-9650
Fläche für die Landschaft	GR 9650-9700
Fläche für die Landschaft	GR 9700-9750
Fläche für die Landschaft	GR 9750-9800
Fläche für die Landschaft	GR 9800-9850
Fläche für die Landschaft	GR 9850-9900
Fläche für die Landschaft	GR 9900-9950
Fläche für die Landschaft	GR 9950-10000

Die vorstehende Zeichenerklärung enthält getriebene Pläne, auch soweit sie in diesem Bebauungsplan nicht verwendet werden.
Zugrunde gelegt sind die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 und die Pflanzverordnung 1990 (PlanVO) vom 18. Dezember 1990.
Aufgestellt: Berlin, den 10. Oktober 2016
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereichlicher Vermessung Bezirksstadtrat Fachbereichlicher 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. Wirtschaft und Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Ambster
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.