

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 21.11.2019

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-40bb vom 28. Januar 2019 für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32b, 32c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 29.10.19 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0768/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 0768/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanverfahrens XXI-40bb vom 28. Januar 2019 für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32b, 32c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Marzahn
- B. Berichterstatter:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der Beteiligung der Behörden (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, 4 Abs. 2 BauGB
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin und
Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung,
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlagen

D. Begründung:

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

1. Verfahrenszusammenfassung

Mit BA-Beschluss Nr. III/11/96 vom 05.03.1996 hat das Bezirksamt des Bezirks Marzahn von Berlin die Aufstellung des Bebauungsplans XXI-40 „Gewerbegebiet Friedrichsfelde-Ost“ beschlossen.

Die Bewältigung der städtebaulichen Entwicklungsprobleme hinsichtlich der Nutzungsstruktur und der Erschließung waren zu umfassend, so dass eine Aufteilung des Bebauungsplanes XXI-40 in drei Teil-Bebauungspläne erforderlich wurde. Mit BA-Beschluss Nr. 21/II vom 29.01.2002 wurde die Weiterführung des Verfahrens mit den fortan herausgeteilten Geltungsbereichen XXI-40a, XXI-40b und XXI-40c beschlossen.

Für den Bebauungsplan XXI-40b wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 20.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017 durchgeführt. Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen erfolgte mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 0203/V am 08.11.2017, der mit der Drucksache Nr. 0584/VIII von der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) am 10.01.2018 zur Kenntnis genommen wurde. Auf der Grundlage der Abwägung wurde der Bebauungsplanvorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB erarbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs 1 BauGB wurde vom 14.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017 durchgeführt. Das Bezirksamt hat mit BA-Beschluss 0380/V vom 10.07.2018 der Abwägung zugestimmt. In der Sitzung der BVV am 02.08.2018 wurde die Drucksache: 0983/VIII in den Ausschuss für Stadtentwicklung überwiesen und dort in der Sitzung am 06.11.2018 zur Kenntnis genommen.

Die Flächen des Bebauungsplanes XXI-40b befinden sich im Eigentum von zwei Grundstückseigentümern. Ursprünglich war ein Angebotsbebauungsplan auf der Basis eines städtebaulichen Konzeptes vorgesehen, das die Flächen beider Eigentümer gemeinsam entwickelt. Im Verlauf des Planverfahrens konnte jedoch eine gemeinsame Entwicklung aufgrund stark divergierender Zeitschienen bei der Planung der Eigentümer nicht mehr umgesetzt werden. Um die dringend notwendige Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zeitnah mindestens in einem Teil des Geltungsbereiches zu gewährleisten, hat sich der Bezirk dazu entschlossen die beiden Flächen planungsrechtlich nochmals zu entkoppeln und die Bebauungspläne mit der Bezeichnung XXI-40ba und XXI-40bb weiterzuführen. Die Teilung wurde mit BA-Beschluss 0383/V vom 10.07.2018 beschlossen. Grundlage der weiteren Planung bildete weiterhin das städtebauliche Konzept für das gesamte Gebiet.

Auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes und der beschlossenen Abwägung wurde der Entwurf für den Bebauungsplan XXI-40bb erarbeitet. Die Planungsinhalte wurden grundsätzlich beibehalten. Nach Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB im Sinne einer zügigen Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum konnte festgestellt werden, dass diese erfüllt sind. Der Bebauungsplan XXI-40bb wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 18. Februar bis einschließlich 18. März 2019 sowie wegen eines Formfehlers verlängert bis einschließlich 18. April 2019 statt.

2. Wesentliche Planungsziele

Die wesentlichen Planungsziele liegen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und eine mischgebietstypische Nutzung für den Planbereich.

In dem nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes, entlang der Allee der Kosmonauten und der Marzahner Chaussee, ist die Festsetzung als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO beabsichtigt. Der südliche und südwestliche Teil soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt werden.

Innerhalb der Mischgebietsfläche können die vorhandenen mischgebietstypischen nicht störenden Betriebe bestehen bleiben. Wohnnutzung ist in dem geplanten Hochhaus an der Kreuzung Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee sowie in den geplanten Gebäuden entlang der Marzahner Chaussee vorgesehen. Der vorhandene Einzelhandel im Kreuzungsbereich Marzahner Chaussee/Merler Weg soll in die geplanten Bauflächen an der Marzahner Chaussee verlagert werden.

Um die Erschließung zu sichern, werden die bestehenden Straßen Allee der Kosmonauten, Marzahner Chaussee und Merler Weg als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dafür ausgewiesenen Flächen und Tiefgaragen zulässig. Um Schleichverkehr in den Wohnbereichen auszuschließen, wird eine direkte Querung Nord-Süd für den Pkw-Verkehr durch die Festsetzung einer Pflanzfläche ausgeschlossen.

3. Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Abwägung der eingetragenen Stellungnahmen

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in digitaler Form. Die Beteiligungsunterlagen zum Bebauungsplan XXI-40bb waren bis zum 18.04.2018 unter der Internet-Adresse <https://www.mein.berlin.de> zu entnehmen.

Es wurden insgesamt 23 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Sinne einer zügigen Weiterbearbeitung soll hier trotz der gleichzeitigen Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgezogen erfolgen.

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

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle (WBL) hat um eine formelle Anpassung des städtebaulichen Vertrages bezüglich der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung gebeten. Der städtebauliche Vertrag wird mittels eines Nachtrags entsprechend angepasst.

Weiterhin hat die WBL um Klarstellungen in der Begründung bezüglich des Bedarfs und der Versorgung mit Sozialer Infrastruktur, der Benutzung des Berechnungstools des Berliner Modells und der Begründung der Festsetzung zu den förderfähigen Wohnungen gebeten. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C Immissionsschutz (SenUVK IC) bittet um eine ausführlichere städtebauliche Begründung der Wohnnutzung in dem geplanten Hochhaus an der Kreuzung Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee.

Ein wesentliches Planungsziel des städtebaulichen Entwurfs ist die Errichtung einer städtebaulichen Dominante am Knotenpunkt Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee im Sinne der Entwicklung eines identitätsstiftenden Strukturelementes für das geplante Wohngebiet. Im städtebaulichen Entwurf wird daher hier ein Hochhaus mit 15 Geschossen geplant. Um dem Planungsziel gerecht zu werden und den städtebaulichen Entwurf umzusetzen, wird im Bebauungsplan ein Baufenster mit maximal 15 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Das geplante Hochhaus stellt im Sinne des Hochhausleitbildes für Berlin (Entwurf) darüber hinaus einen Mehrwert für das neue Quartier dar. Dem derzeitigen städtebaulichen Missstand aufgrund großflächiger Brach- oder Stellplätze wird eine Qualitätssteigerung durch Betonung des Kreuzungsbereiches Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee gegenübergestellt.

Im Land Berlin besteht derzeit aufgrund des anhaltend starken Bevölkerungswachstums ein dringender Bedarf an neuem Wohnraum. Der Standort des geplanten Hochhauses eignet sich aufgrund der sehr guten verkehrlichen ÖPNV-Anbindung und seiner Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Helene-Weigel-Platz als Wohnstandort. Damit entspricht der Standort den Prinzipien der kompakten europäischen Stadt und dem Vorrang der Innenentwicklung.

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets wird die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Wohnen grundsätzlich herbeigeführt. Dabei obliegt es dem Eigentümer, ob er im geplanten Hochhaus Wohnen oder Gewerbenutzungen unterbringt.

Das geplante Hochhaus unterliegt zwar Verkehrslärmbelastungen, doch unter Berücksichtigung der Festsetzung schallgedämmter Außenbauteile und besonderer Fensterkonstruktionen im Bebauungsplan kann ein nächtlicher Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster gewährleistet werden. Damit werden ein gesunder Nachtschlaf bei ausreichender Belüftung ermöglicht und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV Verkehr (SenUVK IV), weist auf den geplanten schienengleichen Bahnübergang Beilsteiner Straße hin, der im Bereich des untersuchten Vorhabens Veränderungen in den Verkehrsmengen sowie Verkehrsverteilungen mit sich führt.

Zum bisherigen Stand können allerdings keine konkreten bzw. hinreichend genauen Aussagen zu Art und Umfang der tatsächlichen Verkehrs(um)verteilung durch den Bebauungsplan gemacht werden. In den Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit wurde jedoch der maßgebende Bemessungsfall, d.h. die Verkehrssituation am Knotenpunkt unter Berücksichtigung der Prognose 2025 bzw. 2030, untersucht. Dabei wurde eine theoretische Verkehrszunahme in der Spitzenstunde von bis zu rund + 30 % gegenüber dem bestehenden (werk-)täglichen Verkehrsgeschehen unterstellt. In der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass mithilfe einer signaltechnischen Anpassung auf die veränderte Verkehrssituation reagiert und ein stabiler Verkehrszustand nach den allgemeinen Qualitätsstandards erreicht werden kann. Damit wurde aufgezeigt, dass die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine sichere und leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs und damit auch eine Erschließung des Plangebiets gewährleistet sind.

Resultierend aus den Untersuchungsergebnissen wurde vom Gutachter empfohlen, im Zuge der Realisierung die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-40bb und der Umgebung bzw. nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen, eine begleitende Erhebung der Verkehrssituation durchzuführen, um den tatsächlichen Anpassungsbedarf der

Verkehrsanlage zu ermitteln. Damit liegen auch gesicherte Erkenntnisse vor, inwiefern die vom offiziellen Prognosemodell 2030 unterstellte Verkehrsbelastung eingetreten ist.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung ist im Gegensatz zu den genannten Verkehrsaufkommen der durch den Bebauungsplan zusätzlich erzeugte Verkehr vergleichsweise gering und nicht maßgebend für die Verkehrsqualität. Das heißt, dass eine Prüfung der Verkehrsanlage unabhängig von der Entwicklung des Plangebiets mit Blick auf die allgemeine Verkehrsentwicklung ohnehin empfehlenswert wäre.

Weiterhin weist SenUVK, IV, darauf hin, dass sich direkt am geplanten Hochhaus am Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee, ein Kombimast mit Aufsatzleuchten und einem Signalgeber (LSA/Ampel) befindet. Daraufhin wurde die Lage des geplanten Hochhauses und der Arkadenstützen sowie die Abstände und Breiten der geplanten Grünstreifen, Rad- und Fußwege mit SenUVK, IV, neu abgestimmt. Am 25.06.2018 hat SenUVK, IV B 13, in einer E-Mail bestätigt, dass aus verkehrsplanerischer Hinsicht nunmehr keine Bedenken bestehen.

Schließlich weist SenUVK, IV, darauf hin, dass die Technische Aufsichtsbehörde Berlin im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist, wenn die beantragte Bebauung im Bereich von 30 m zur Gleisachse liegt. Da der Abstand zwischen der Straßenbahngleisachse in der Allee der Kosmonauten und dem Baufenster an der Kreuzung Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee weniger als 30 Meter beträgt, wird die Technische Aufsichtsbehörde Berlin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für dieses Baufenster beteiligt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I B, Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte (SenStadtWohn IB) weist darauf hin, dass die Voraussetzungen für eine Anpassung des Flächennutzungsplans Berlin im Zuge der Berichtigung erfüllt sind, da es sich bei dem Bebauungsplan XXI-40bb um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt ist. In der Begründung hat jedoch eine Erläuterung, warum die Planungsziele des Bebauungsplanes der geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen, gefehlt. Der Begründungstext wurde dahingehend ergänzt.

Aus Sicht der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. II, Referat B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie) und Referat D (Gewässerschutz) (SenUVK II B C) bestehen gegen die Ziele des Bebauungsplans XXI-40bb und das erstellte Konzept zur Niederschlagsentwässerung grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings ist SenUVK II B C der Meinung, dass die im Entwässerungskonzept beschriebenen Flächen zur Entwässerung planungsrechtlich gesichert werden müssen.

Durch die im Bebauungsplan gesetzten Rahmen der Bebauung, der Nutzungsmaße und der von Bebauung freigehaltenen zusammenhängenden nicht überbaubare Grundstücksflächen soll auf diese geforderten Maßnahmen reagiert werden.

Die notwendigen Flächen stehen damit grundsätzlich zur Verfügung. Die technische Machbarkeit der für die Niederschlagsentwässerung nötigen Maßnahmen wird durch das Entwässerungskonzept („Niederschlagsentwässerungskonzept zum Bebauungsplan XXI-40bb, Allee der Kosmonauten 32 b/c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH, Hannover, Juli 2018“) belegt. Daraus wird ersichtlich, dass mit Anwendung technischer Hilfsmittel die Begrenzung der Einleitung eingehalten werden kann.

Der Bebauungsplan setzt eine Dachbegrünung in dem erforderlichen Umfang und auch die wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und Zufahrten fest, aber dennoch soll nach nochmaliger Prüfung zur Sicherung der Bewältigung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst unter Berücksichtigung des vorliegenden Niederschlagsentwässerungskonzept zum Bebauungsplan XXI-40bb, die Festsetzung von

Flächen zur Niederschlagsentwässerung in den Blockinnenbereichen in dem erforderlichen Umfang getroffen werden.

Die Festsetzung soll so gestaltet werden, dass dem Eigentümer ausreichend Spielraum bei der Planung und Ausgestaltung der schadlosen Überflutung der Flächen und Regenrückhalteanlagen im Rahmen der Entwässerungs- und Freiraumplanung gegeben wird. Gleichzeitig soll mit der zukünftigen Festsetzung gewährleistet werden, dass auch andere gleichwertige Maßnahmen Anwendung finden können.

Diese Maßnahmen dienen einer gesicherten Erschließung. Die Festsetzungen beeinträchtigen nicht die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens, da sie sich auf den Mindestforderungen zur Erfüllung der gesetzlichen Regelungen zur Niederschlagsentwässerung beschränken.

Die Breiten der öffentlichen Straßenräume wurden so bemessen, dass straßenbegleitende Mulden-Rigolen-Elemente grundsätzlich eingeordnet werden können. Auf Festsetzungen soll im Sinne der Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin verzichtet werden.

Die Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK) beobachtet eine zunehmende Knappheit an Gewerbeflächen für die Expansion und die Neuansiedlung von Gewerbetreibenden. Daher findet die IHK es wichtig, bestehende Potenzialflächen für Gewerbe vor anderen Nutzungen (wie dem Wohnen) zu schützen.

Das Gelände zwischen der Allee der Kosmonauten im Norden und dem Merler Weg im Süden ist eine städtebaulich ungeordnete Brachfläche. Für das Gelände wurde 1996 das Bebauungsplanverfahren XXI-40 eingeleitet mit dem Planungsziel der Sicherung von gewerblichen Bauflächen. Aufgrund einer fehlenden Nachfrage konnten die übergeordneten Planungsvorstellungen von einer gewerblichen Nutzung bis heute nicht realisiert werden. Gleichzeitig ist der Bedarf an Wohnen sehr stark gestiegen. Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet haben sich über einen längeren Zeitraum Wohnnutzungen entwickelt, sodass große Teile des Geländes die Prägung einer Wohnbaufläche aufweisen. Auf Grund der guten ÖPNV-Verbindung und der räumlichen Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen am Helene-Weigel-Platz eignet sich das Gebiet gut für den Wohnungsbau.

Zu berücksichtigen sind auch die privaten Belange der Grundstückseigentümer. Der Eigentümer im Plangebiet hat weitgehende Pläne für den Wohnungsbau vorgelegt und einen städtebaulichen Entwurf für die Bebauung mit dem Bezirk abgestimmt. Damit kann von einer zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens ausgegangen werden. Im Bezirk stehen insbesondere in den nördlich angrenzenden Flächen weiterhin große, zusammenhängende Flächen für die gewerbliche und industrielle Nutzung zur Verfügung, die ebenfalls durch Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert werden.

4. Fazit

Der städtebauliche Vertrag wird bezüglich der Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung mittels eines Nachtrages angepasst.

Die Begründung wurde bezüglich der Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan Berlin, dem geplanten Hochhaus am Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee, des Bedarfs und der Versorgung mit Sozialer Infrastruktur, der Benutzung des Berechnungstools des Berliner Modells und der Begründung der Festsetzung zu den förderfähigen Wohnungen ergänzt bzw. korrigiert.

Das Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingetragenen Stellungnahmen führt in Bezug auf die Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung zur Änderung der Planungsziele des Bebauungsplanes XXI-40bb.

Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Die Änderung erfordert eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB. Somit kann die Einholung der Stellungnahmen innerhalb einer Frist von 14 Tagen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit (Eigentümer) sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (SenUVK, II D 44) beschränkt werden.

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Behörde / sonstige Träger öffentlicher Belange

1.	IT-Dienstleistungszentrum Berlin, ITDZ	2
2.	Berliner Verkehrsbetriebe BVG	2
3.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG.....	4
4.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V Tiefbau	10
5.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle WBL	11
6.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL	13
7.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C Immissionsschutz.....	14
8.	Senatsverwaltung für Finanzen	17
9.	Berliner Wasserbetriebe BWB	17
10.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV Verkehr	23
11.	Landesdenkmalamt	26
12.	Vattenfall Europe Business Services GmbH	26
13.	Berliner Stadtreinigung BSR.....	28
14.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I B, Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte.....	29
15.	Berliner Feuerwehr	32
16.	Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin, LAGetSi	33
17.	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. II, Referat B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie) und Referat D (Gewässerschutz).....	33
18.	Industrie- und Handelskammer zu Berlin IHK	42
19.	Vattenfall Wärme Berlin AG	44

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. IT-Dienstleistungszentrum Berlin, ITDZ	19.02.2019 / KD 5 Fi	Aufgrund des eingereichten Planentwurfes haben wir festgestellt, dass keine Belange des IT-Dienstleistungszentrums betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
2. Berliner Verkehrsbetriebe BVG	25.02.2019 / BVG – Reg.-Nr. 2019-001807	<p>1. <u>Stellungnahme Produktplanung</u> Aus Sicht der Angebotsplanung ergehen keine Hinweise zum o.g. B-Planverfahren.</p> <p>2. <u>Stellungnahme Elektrotechnische Anlagen Straßenbahn:</u> Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich die in den beigefügten Lageplänen eingezeichneten Kabelanlagen / Erdungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Bahnstromversorgung, - der Anlagen der Licht- und Krafttechnik/Anlagen der standardmäßigen Haltestellenverrohrung der Straßenbahn. <p>Die entsprechende Höhenlage unserer Kabel ist zu sichern. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.</p> <p>Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme befinden sich Fahrleitungs- und Erdungsanlagen der Straßenbahn. Fahrleitungsmaste dürfen im Umkreis von 1,5m nur 0,5m tief angegraben werden. Bei tieferen Angrabungen ist dann der Schuttkegel 45° einzuhalten.</p> <p>Bei Näherung an technische Anlagen der Straßenbahn im Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich ist ein Mindestabstand von 1,5m von den Tragwerkskonstruktionen einzuhalten.</p> <p>Vor Beginn Ihrer Baumaßnahme bitten wir Sie um</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Laut beigefügtem Lageplan befinden sich die genannten Leitungen innerhalb der im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Straße Allee der Kosmonauten. Diese Leitungen sind durch die geplanten Baumaßnahmen in den Baugebieten nicht betroffen. Die gegebenen Hinweise sind ausführungs– aber nicht bebauungsplanrelevant.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Rücksprache mit unserem dafür verantwortlichen technischen Gruppenleiter, Herrn Haese, Tel.Nr.: 25630481/ Mobil: 0151-2766 5157.</p> <p>Wegen genauer Trassenbestimmung durch Kabelortung und/oder Sicherungsmaßnahmen an unseren Kabeln bitten wir um Abstimmung mit unseren zuständigen Mitarbeitern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Bahnstromkabeln der Straßenbahn mit Herrn Zalikowski, Tel.Nr.: 256 30 892 / Mobil: 0151-2766 5421; - bei unverrohrten Kabeltrassen sind unsere Kabel mit Kabelschutzrohren abzudecken. Es hat eine Abnahme durch Herrn Zalikowski zu erfolgen. - bei Anlagen der Licht- und Krafttechnik/Anlagen der standardmäßigen Haltestellenverrohrung mit Herrn Steg, Tel.Nr.: 256 30742 / Mobil: 0151-2766 5174; Herrn Schubert, Tel.Nr.: 256 30743 / Mobil: 0151-2766 3888. <p>Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme beabsichtigen wir keine Errichtung von Bahnstrom- und Signalanlagen sowie Anlagen der Licht- und Krafttechnik der Straßenbahn.</p> <p>3. Unter Einhaltung erforderlicher Rücksprachen mit unseren zuständigen Mitarbeitern, haben wir gegen Ihre Baumaßnahme keine Einwände und erteilen Ihnen hiermit die Zustimmung.</p> <p>4. Stellungnahme Bereich Omnibus: Die uns überlassenen Unterlagen haben wir geprüft. Gegen die Durchführung der vorgesehenen Arbeiten gemäß den uns zugestellten Planunterlagen bestehen aus unserer Sicht Bedenken.</p>	<p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 4:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Durch die geplanten Baumaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen des Omnibuslinienverkehrs zu erwarten.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Daher weisen wir vorsorglich auf unseren Omnibuslinienverkehr in Ihrem Planbereich hin. Wir gehen davon aus, dass Ihre Arbeiten so ausgeführt werden, dass unsere dort verkehrende Omnibuslinie 194 während der gesamten Bauzeit planmäßig verkehren kann. Sollten in diesem Zusammenhang Maßnahmen erforderlich werden, die den Omnibuslinienbetrieb beeinträchtigen, bitten wir Sie, Ihrerseits bei Umleitungen 12 Wochen bzw. bei Haltestellenverlegungen 10 Tage vor Baubeginn einen Ortstermin anzuberaumen.</p> <p>Bitte setzen Sie sich mit unserem Herrn Lindemann unter der Tel.-Nr.: 256 29148 (alternativ Hrn. Diem, 256-28199) in Verbindung.</p> <p>Alle Angaben beruhen auf Bestandsplänen der BVG. Die Maßangaben sind als Anhaltspunkte zu betrachten und entbinden nicht von der Sorgfaltspflicht. Die genaue Lage muss vor Ort überprüft werden. Bei Schadensverursachung gehen sämtliche Kosten einschließlich möglicher Folgekosten zu Lasten des Bauherrn bzw. des Bauausführenden. Unsere an Sie geschickten Unterlagen müssen während der Bauausführung auf der Baustelle vorliegen.</p>	
3. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co KG	05.03.2019 / 2019- 004753_P	<p>1. die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB.</p> <p>Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH,</p>	<u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGasGesellschaft für Gasversorgung und Energie-dienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.</p> <p>2. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass</p>	<p>Zu 2: Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Konkrete Verhaltensregeln sind bei der Bauausführung zu beachten, dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>3. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel 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 flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der</p>	<p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p>

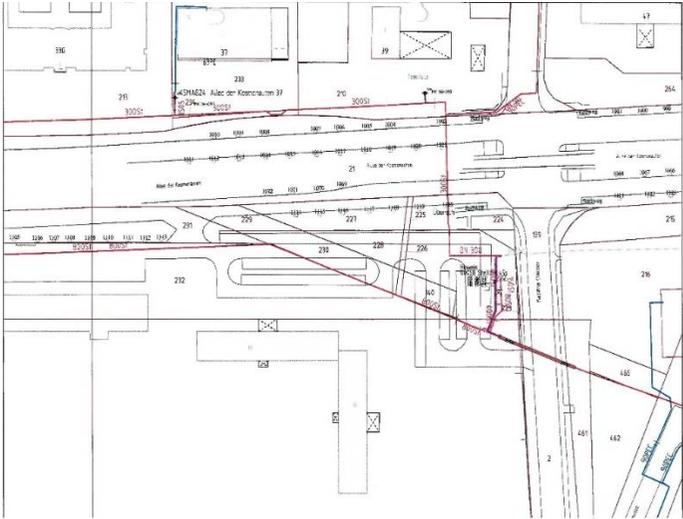
XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>4. In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.</p> <p>5. Die Breite des Schutzstreifens der Hochdruckleitung DN 800St beträgt 8 m (ON 300/400St - 4 m, ON 80/150St - 2 m). Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.</p> <p>6. Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 1890, Fax (030) 81876 1749 zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.</p> <p>7. Fragen hinsichtlich außer Betrieb befindlicher Gasleitungen, ausgenommen Hausanschlussleitungen,</p>	<p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis dazu wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Zu 5: Wurde bereits berücksichtigt. Leistungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden für übergeordnete Leitungen dort festgesetzt, wo eine Umlegung wirtschaftlich unzumutbar ist.</p> <p>Die Gasleitungen der NBB befinden sich auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet.</p> <p>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>sind zusätzlich an die Colt Technology Services GmbH zu richten, da diese Leitungen möglicherweise mit Kabeln belegt sind oder eine Belegung geplant ist. Ansprechpartner sind Herr Radan, Tel.-Nr.: (030) 8844 2325 und Hr. Zickert, Tel.-Nr.: (030) 8844 2326, Fax: (030) 8844 2300.</p> <p>8. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p> <p>9. Mit dem Leitungsauskunftportal der infrest GmbH besteht die Möglichkeit, Anfragen zum Leitungsbestand oder zur Zustimmung zu Bauvorhaben per Internet zu stellen. Bei Anfragen über diese Portaldatenbank werden keine Aufwandsentschädigungen für Auskünfte der NBB erhoben. Der Zugang kann unter www.infrest.de beantragt werden. Für Anfragen, die nicht über die Portaldatenbank gestellt werden, bleibt die Aufwandsentschädigung auch weiterhin bestehen.</p>	<p>Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 8:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 9:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>10. Anlagen:</p> 	<p><u>Zu 10:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag																																								
		 <p style="text-align: center;">Signaturenkatalog Betriebsmittel Gas</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Symbol</th> <th>Beschreibung</th> <th>Symbol</th> <th>Beschreibung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>ETL PN 40, Feldleitung PN 160</td> <td></td> <td>Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb, lageunsicher</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Leitungsabschnitt > 4 bar in Betrieb</td> <td></td> <td>Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb, lageunsicher</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb</td> <td></td> <td>Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb, lageunsicher</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb</td> <td></td> <td>Kabel</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb</td> <td></td> <td>Schutzrohr</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Leitungsabschnitt in Planung</td> <td></td> <td>Armatur (Versorgungsleitung)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Leitungsabschnitt außer Betrieb</td> <td></td> <td>Station</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Fremdleitung < 4 bar</td> <td></td> <td>Leitungstext in der Farbe der Druckstufe</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Fremdleitung > 4 bar</td> <td></td> <td>Schilderpfahl</td> </tr> </tbody> </table>	Symbol	Beschreibung	Symbol	Beschreibung		ETL PN 40, Feldleitung PN 160		Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb, lageunsicher		Leitungsabschnitt > 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb, lageunsicher		Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb, lageunsicher		Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb		Kabel		Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb		Schutzrohr		Leitungsabschnitt in Planung		Armatur (Versorgungsleitung)		Leitungsabschnitt außer Betrieb		Station		Fremdleitung < 4 bar		Leitungstext in der Farbe der Druckstufe		Fremdleitung > 4 bar		Schilderpfahl	
Symbol	Beschreibung	Symbol	Beschreibung																																								
	ETL PN 40, Feldleitung PN 160		Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb, lageunsicher																																								
	Leitungsabschnitt > 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb, lageunsicher																																								
	Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb, lageunsicher																																								
	Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb		Kabel																																								
	Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb		Schutzrohr																																								
	Leitungsabschnitt in Planung		Armatur (Versorgungsleitung)																																								
	Leitungsabschnitt außer Betrieb		Station																																								
	Fremdleitung < 4 bar		Leitungstext in der Farbe der Druckstufe																																								
	Fremdleitung > 4 bar		Schilderpfahl																																								
<p>4. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V Tiefbau</p>	<p>13.03.2019 / Vorgangsnr. 2019/24</p>	<p>1. Es wurden folgende Fachbereiche der Abteilung V beteiligt und um Stellungnahme gebeten:</p> <p>V F 1 V P S A V O I V P S E V O S V P W V O W V P I A V P I E</p> <p>Von den Beteiligten V O I gab es Einwendungen oder Hinweise</p>	<p>Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>																																								

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>2. SenUVK, V OI ist von den Planungen nach Planzeichnungsentwurf XXI-40bb, der auf einer Plangrundlage Stand Februar 2019 basiert, aber ohne Angabe zum Stand der Bearbeitung ist, nicht betroffen.</p>	<p><u>Zu 2:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle WBL</p>	<p>13.03.2019 / WBL 3</p>	<p>1. Die Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unterstützt das mit dem Bebauungsplanverfahren XXI-40bb verfolgte Planungsziel, auf den noch unbebauten Teilflächen des Plangebiets eine Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen.</p> <p>2. Für den Bebauungsplan XXI-40bb findet das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung Anwendung. Ein städtebaulicher Vertrag wurde am 25.07.2018 unterzeichnet. Die Anpassungsnotwendigkeiten aus Sicht der Wohnungsbauleitstelle wurden am 22.11.2018 persönlich erörtert. Ich bitte um Mitteilung, wie mit den Anpassungsnotwendigkeiten umgegangen wird.</p> <p>3. Bezüglich der sozialen Infrastruktur wird auf Seite 19 des Entwurfs der Begründung unter der Überschrift „Kita“ erläutert, dass die Versorgung mit Plätzen mit den bisher vorgesehenen Maßnahmen gesichert sei. Gleichzeitig wird auf Seite 53 ausgeführt, dass sich der aus dem Bauvorhaben ergebende Bedarf derzeit nicht decken lässt. Auf die daraus folgende Vereinbarung zur Errichtung einer Kindertagesstätte im bereits geschlossenen städtebaulichen Vertrag wird verwiesen. Hier bitte ich um Klarstellung.</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird berücksichtigt. Der Entwurf einer Nachtragsvereinbarung liegt dem BA Marzahn-Hellersdorf seit dem 28.08.2019 vor</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird korrigiert.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>4. Zum städtebaulichen Vertrag wird auf Seite 47 auf das Bewertungsschema des Berliner Modells („Berechnungstool“) Bezug genommen und eine Bodenwertsteigerung von 16.829.687 Euro angeführt. Hierzu ist anzumerken, dass das Berechnungstool keine reale Bodenwertsteigerung abbildet, sondern modellhaft die Angemessenheit des Vertrages prüft. Die Darstellung in der Begründung ist missverständlich und sollte korrigiert werden.</p> <p>5. Folgend werden Passagen aus dem Vertrag wortwörtlich in den Begründungstext übernommen. Bezugnahmen wie „zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags“ sollten angepasst werden. Eine exakte Übernahme von Vertragspassagen in die Begründung ist nicht notwendig. Dies gilt bspw. auch für die abweichenden Fristen zur Realisierung des Vorhabens auf Seite 48.</p> <p>6. Die textliche Festsetzung Nr. 10 bezieht sich nicht wie auf Seite 51/52 ausgeführt auf mietpreis- und belegungsgebundene, sondern auf förderfähige Wohnungen, für die dann im städtebaulichen Vertrag eine Mietpreis- und Belegungsbindung vereinbart wird. Ich bitte dies entsprechend anzupassen.</p> <p>7. Sowohl unter „Kosten für Grundschulerweiterung“ als auch unter „Errichtung einer Kindertagesstätte“ werden auf Seite 52 die Platzbedarfe aufgeführt, die gegenüber dem bisherigen Baurecht aus dem Vorhaben resultieren. Für den Begründungstext des Bebauungsplans ist allerdings der Gesamtbedarf relevant, wie ihn das Vorhaben in Gänze auslösen wird. Die Unterscheidung zwischen bestehendem und durch den Plan neu</p>	<p><u>Zu 4:</u> Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert und angepasst.</p> <p><u>Zu 5:</u> Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert und angepasst.</p> <p><u>Zu 6:</u> Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mindestens 25 % der errichteten Wohnungen in einem Standard und so kostengünstig zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Regelung wird im städtebaulichen Vertrag abgesichert.</p> <p><u>Zu 7:</u> Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert und angepasst.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>ermöglichtem Planungsrecht ist in erster Linie für den städtebaulichen Vertrag und die darin geregelte Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin von Bedeutung. Daher rege ich an, den Satz „Die Projektträgerin übernimmt die Kosten der Erweiterung anteilig für den von ihrem Vorhaben ausgelösten Bedarf“ mit einem Hinweis auf teilweise bestehendes Planungsrecht zu ergänzen. Ich bitte die Zahlen entsprechend zu korrigieren und die Deckung der Bedarf zu erläutern.</p> <p>8. Gleiches gilt für die entstehenden Bedarfe an einer Spielplatzfläche (Seite 53).</p> <p>9. Die Angaben zu Kita- und Grundschulplätzen sollten auch in Kapitel 4.2 „Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur“ auf Seite 54 angepasst werden. Gemäß dem der Wohnungsbauleitstelle vorliegenden Berechnungstool vom 23.07.2018 resultieren aus dem Vorhaben nach Abzug des bestehenden Baurechts lediglich 20 Plätze in einer Kindertagesstätte, deren Kosten durch die Vorhabenträgerin zu übernehmen sind bzw. zu deren Errichtung er verpflichtet ist. Ich bitte die Angabe auf Seite 53 (30 Plätze) zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.</p>	<p><u>Zu 8:</u> Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert und angepasst.</p> <p><u>Zu 9:</u> Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend korrigiert und angepasst. Es resultieren aus dem Vorhaben nach Abzug des bestehenden Baurechts 20 Plätze in einer Kindertagesstätte, deren Kosten durch den Vorhabenträger übernommen wird bzw. wird die Kita vom Vorhabenträger errichtet.</p>
6. Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL	13.03.2019 / GL5.16-0136/2019	Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnungsplanung angepasst.	Wird zur Kenntnis genommen.

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
7. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I C Immissionsschutz	15.03.2019 / I C 34 – 21-10-19	<p>1. Die Staffelung der Nutzungsgebiete, die Baukörperstellungen mit Ausnahme des Hochhaus am Knoten Allee der Kosmonauten / Marzahner Chaussee und die getroffenen Festsetzungen mit Ausnahme des besagten Hochhauses sind geeignet zur Bewältigung der Verkehrslärmbelastung.</p> <p>2. Zum Hochhaus: Aus hiesiger Sicht sollte auf eine Wohnnutzung im besagten Hochhaus zugunsten einer gewerblichen Nutzung verzichtet werden. Der geplante Baukörper liegt im Bereich der Gesundheitsgefährdung und gleichzeitig sind an den straßenabgewandten Seiten die Lärmbelastungen erst oberhalb des 13. Obergeschoss vertretbar. Eine Bewältigung des Konfliktes für den Baukörper ausschließlich mit besonderen Fensterkonstruktionen ist im Sinne des Lärmschutzes unbefriedigend. Dieses Vorgehen müsste ausreichend städtebaulich begründet werden. Eine Feststellung der Planungsabsicht reicht aus hiesiger Sicht nicht aus, denn der Konflikt wäre mit einer anderen als einer Wohnnutzung deutlich geringer oder möglicherweise sogar behoben. Wird an einer Wohnnutzung an der Stelle festgehalten, so sollte die städtebauliche Begründung dafür überzeugend in der Planbegründung vorgetragen werden.</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird nicht berücksichtigt. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und insbesondere im OT Marzahn stellen Hochhäuser ein wesentliches städtebauliches Strukturelement, welches besondere städtebauliche Situationen prägt. Mit der Errichtung eines Hochhauses im Kreuzungsbereich Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee soll in diesem Sinne eine Dominante geschaffen werden, die das Plangebiet zukünftig städtebaulich prägt. Durch städtebauliche Prägung des geplanten Hochhauses soll darüber hinaus ein Betrag zur Identitätsstiftung des zukünftigen Wohngebietes geleistet werden. Damit stellt das geplante Hochhaus im Sinne des zukünftigen Hochhausleitbildes für Berlin (Entwurf) einen Mehrwert für das neue Quartier dar. Denn dem derzeitigen städtebaulichen Missstand aufgrund großflächiger Brach- oder Stellplätze, denen die Wirkung einer straßenbegleitenden Raumkante fehlt, wird eine Qualitätssteigerung durch Betonung der Raumkante Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee gegenübergestellt und eine Nutzungsmischung durch Festsetzung Mischgebiet ermöglicht. Im Land Berlin besteht derzeit aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums ein Bedarf zur dringenden Schaffung neuen Wohnraums. Der Standort des geplanten Hochhauses eignet sich aufgrund der sehr guten verkehrlichen ÖPNV-</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>3. Außerhalb der eigenen Zuständigkeit bitte ich folgende Hinweise zum anlagenbezogenen Lärmschutz zu beachten:</p> <p>Aus der Sicht des anlagenbezogenen Schallschutzes kann dem Vorhaben prinzipiell zugestimmt werden. Allerdings weist das Schallgutachten der Fa. Hoffmann-Leichter vom 02.08.2017 einige Unzulänglichkeiten auf:</p> <p>4. Kap. 4.1.1 - der durch LKW verursachte LWA,max wird mit 103,5</p>	<p>Anbindung und seiner Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Helene-Weigel-Platz als Wohnstandort. Damit entspricht der Standort den Prinzipien der kompakten europäischen Stadt und dem Vorrang der Innenentwicklung. Das geplante Hochhaus unterliegt zwar Verkehrslärmbelastungen, doch unter Berücksichtigung der Festsetzung schallgedämmter Außenbauteile und besonderer Fensterkonstruktionen im Bebauungsplan kann auch für das Hochhaus ein nächtlicher Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster gewährleistet werden. Trotz der erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen wird somit ein gesunder Nachtschlaf bei ausreichender Belüftung ermöglicht. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Durch den Bebauungsplan wird zwar die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Wohnen durch die Festsetzung eines Mischgebiets herbeigeführt, doch dabei obliegt es dem Eigentümer, ob er im geplanten Hochhaus Wohnen oder Gewerbenutzungen unterbringt.</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 4:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Entfernung der Schallquelle von ca. 70 m</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>dB(A) angegeben. Den Quellen ist aktuell für die Betriebsbremse ein Wert von 108 dB(A) zu entnehmen.</p> <p>5. - die Einwirkzeit der Bewegungen mit Handhubwagen wird mit 34,3 s bzw. 102,1 s angegeben. Abgesehen von der unsinnigen Genauigkeit ist es gemäß dem Taktmaximalpegelverfahren grundsätzlich nur möglich, Einwirkzeiten anzugeben, die ganzzahlige Vielfache von 5 s sind.</p> <p>6. Kap. 4.1.6 und 4.1.7 Es werden keine LKW Anlieferungen berücksichtigt, die jedoch bei Hotels wahrscheinlich sind.</p>	<p>zum nächstgelegenen Immissionsort kann eine Überschreitung des Richtwerts für kurzzeitige Geräuschspitzen auch unter Berücksichtigung eines Schallleistungspegels von 108 dB(A) für die Betriebsbremse ausgeschlossen werden.</p> <p>Zu 5: Wird zur Kenntnis genommen. Der Abstand zum nächstgelegenen Immissionsort beträgt ca. 80 m. Die Schalleinwirkung durch die Bewegungen mit Handhubwagen hat im vorliegenden Fall somit einen vernachlässigbaren Einfluss auf die maßgeblichen Immissionsorte. Die maßgebliche Schallquelle stellt hier der Kundenparkplatz des Lebensmittelmarkts dar.</p> <p>Auf eine Anpassung des Emissionsansatzes hinsichtlich des Taktmaximalpegelverfahrens kann somit verzichtet werden.</p> <p>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen. Derzeit findet kein Hotelbetrieb statt. Um dennoch die schalltechnischen Auswirkungen eines möglichen Hotelbetriebs abzuschätzen, wurde der Hotelparkplatz als maßgebliche Schallquelle bei den Berechnungen berücksichtigt. Da im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zunächst die grundsätzliche Machbarkeit eines Vorhabens nachzuweisen ist, stellt dieser Ansatz eine hinreichende Genauigkeit dar, um bereits auf dieser Planungsebene mögliche Immissionskonflikte zu identifizieren.</p> <p>Sollte das bestehende Hotel den Betrieb wieder aufnehmen, ist ohnehin im Rahmen des Bauantragsverfahrens für die geplante Wohnbebauung</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>7. Kap. 4.1.8 Die Schalleistungspegel der Hallentore des TÜV sind sicher überzeichnet, weil die zugrunde gelegten Tätigkeiten nicht oder nur sehr selten ausgeführt werden und bei den Prüfarbeiten nur geringe Emissionen verursacht werden. Die Abgastests finden in aller Regel bei geschlossenen Toren statt.</p> <p>8. Die genannten Punkte sind zu korrigieren.</p> <p>9. Die Auffassung, dass die nachts ausgewiesene Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch die Geräusche des Hotelparkplatzes durch das Hotel zu dulden ist, wird geteilt.</p>	<p>der Nachweis zu erbringen, dass der Betrieb des Hotels keine schädliche Umwelteinwirkung für die Wohnbebauung darstellt. Der Nachweis ist unter Berücksichtigung des konkreten Nutzungskonzepts des Hotels zu erbringen, sodass auch mögliche Anlieferfähigkeiten zu betrachten sind.</p> <p><u>Zu 7:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Die gewählten Emissionsansätze für die TÜV-Prüfstelle sind bewusst konservativ gewählt und bilden das Worst-Case-Szenario ab. Da die Immissionsrichtwerte jedoch auch unter Berücksichtigung dieser Ansätze eingehalten werden können, ist eine Anpassung der Parameter nicht erforderlich.</p> <p><u>Zu 8:</u> Wird nicht berücksichtigt. Siehe Abwägung Punkte 4 bis 7.</p> <p><u>Zu 9:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8. Senatsverwaltung für Finanzen	18.03.2019 / I D VV 2092-9320-7/2019	Gegen den o.g. B-Plan bestehen im Grundsatz keine Bedenken. Die Stellungnahme wurde mit unserer Haushaltsabteilung abgestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.
9. Berliner Wasserbetriebe BWB	14.03.2019 / PB-N/M/Pa	1. zu o.g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplanes vorhandenen Leitungsbestand und die von unserem Unternehmen dort geplanten	<u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Baumaßnahmen.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.</p> <p>2. Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung.</p> <p>3. In der Marzahner Chaussee befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung DN 1200 teilweise im Schutzrohr DN 1400. Diese Leitung ist in Betrieb und muss erhalten bleiben. Im Merler Weg liegen zwei leere Schutzrohre DN 1000, welche derzeit keine betriebliche Bedeutung haben.</p> <p>4. Zur Erschließung des Bebauungsplangebietes ist der Neubau eines Schmutzwasserkanals im öffentlich gewidmeten Straßenland der Marzahner Chaussee geplant. Dazu finden derzeit zwischen den BWB und dem Vorhabenträger erste Abstimmungsgespräche statt.</p> <p>5. In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2.7.7 Regenwasserentsorgung steht, dass <i>die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit für die Ableitung des Schmutzwassers zur Verfügung stehen</i>. Die Aussage gehört themenbezogen in der Begründung unter Punkt 2.7.6 Schmutzwasserentsorgung. Wir bitten um Korrektur.</p> <p>6. In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt</p>	<p>Zu 2: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3: Ist berücksichtigt. Die Marzahner Chaussee und der Merler Weg sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, somit wird der Erhalt der Abwasserdruckrohrleitung durch den Bebauungsplan nicht in Frage gestellt.</p> <p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 5: Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Zu 6: Wird in der Begründung korrigiert.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>2.7.7 Regenwasserentsorgung steht, dass <i>die Regenwasserentsorgung über die Allee der Kosmonauten und die Marzahner Chaussee möglich ist und Hausanschlüsse neu herzustellen sind</i>. Diese Aussage ist, wie auch schon in unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan XXI-40b (Schreiben PB-N/M/Pa vom 08.12.2017) vermerkt, zu streichen.</p> <p>7. Bezüglich der geplanten gedrosselten Einleitung in die Regenwasserkanalisation der BWB ist eine Abstimmung über die Einleitstellen erforderlich. Deshalb empfehlen wir, bei den BWB eine Voranfrage zur Regenwassereinleitung zu stellen.</p> <p>8. Im nordöstlichen Geltungsbereich liegen vier strategisch wichtige Trinkwassertransportleitungen, welche besonderer Beachtung bedürfen. Sperrungen und Arbeiten an den Leitungen können nur in der verbrauchsarmen Zeit erfolgen. Diese vier Trinkwassertransportleitungen und der parallel zur Marzahner Chaussee liegende Regenwasserkanal sind leitungsrechtlich gesichert. In den Grundbüchern sind für die BWB beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) eingetragen. Die Anlagen und die dazu gehörigen Schutzstreifen dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Nach Vorlage der Ausführungspläne zur geplanten Bebauungen muss über eine eventuelle Gefährdung der gesicherten Leitungsanlagen entschieden werden. Bei erforderlichen Auswechselungen, insbesondere der Trinkwasserhauptleitungen, ist mit erheblichen Planungsvorläufen und auch begrenzter möglicher betrieblicher Ausführungszeiten zu rechnen.</p> <p>9. Die äußere Erschließung des Standortes bezüglich der</p>	<p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Zu 8: Ist berücksichtigt. Die Trinkwassertransportleitungen der BWB befinden sich auf im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Flächen der Leitungen und ihrer Schutzstreifen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger belastet. Die Leitungen sind damit im Bebauungsplan berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Zu 9: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Trinkwasserversorgung ist gesichert.</p> <p>10. Inwieweit sich aus der geplanten Nutzungsverdichtung ein Bedarf für Neuberohrungen oder Leitungsverstärkungen ergibt, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Genauere Aussagen hierzu sind aber erst nach Vorliegen von Trinkwasserbedarfswünschen (Hausanschlussanträge) möglich. Die innere Erschließung kann entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.</p> <p>11. Aufgrund der geplanten Bebauungshöhe weisen wir darauf hin, dass jegliche Folgemaßnahmen am Rohrnetz (z. B. Rohrnetzerweiterungen), welche ausschließlich wegen des Anschlusses einer privaten Druckerhöhungsanlage erforderlich werden, zu Lasten des Veranlassers gehen.</p> <p>12. Die Dimensionierung der Versorgungsleitungen erfolgt grundsätzlich nur entsprechend dem Trinkwasserbedarf. Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.</p> <p>13. Grundsätzlich gilt, dass in Privatstraßen keine Entwässerungsanlagen der BWB hergestellt werden. Trinkwasseranlagen in Privatstraßen werden nur zu Lasten des Vorhabenträgers hergestellt und sind leitungsrechtlich zu sichern. Im Grundbuch ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der BWB einzutragen.</p> <p>14. Die Festlegung aller erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung kann erst nach Vorlage aller Angaben des Vorhabenträgers erfolgen. Geplante Hausanschlüsse</p>	<p><u>Zu 10:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 11:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 12:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 13:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 14:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>sind an vorhandenen und geplanten Netzanlagen anzupassen.</p> <p>15. Im Merler Weg befinden sich keine Regenentwässerungsanlagen. Sollte dem Vorhabenträger auch Straßenbauleistungen in öffentlichen Bereichen auferlegt werden, sind zeitaufwendige Aufstellung von Regenwasserkonzepten und Abstimmungen mit der zuständigen Senatsverwaltung erforderlich. In diesem Fall wären auch alle Kosten vom Vorhabenträger aufzubringen.</p>	<p><u>Zu 15:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Projektträgerin verpflichtet sich, im Zuge der Errichtung der Erschließung auf eigene Kosten Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung auf einem oder mehreren der Grundstücke entsprechend einer der im Konzept zur Regenentwässerung des Büro Ifs Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie vom 6. Juli 2018 genannten Alternativen umzusetzen. Die Projektträgerin sorgt für eine geordnete Versickerung und Rückhaltung sowie zur Einhaltung der Einleitbeschränkungen.</p> <p>Die technische Machbarkeit der für die Regenwasserbewirtschaftung nötigen Maßnahmen wird durch das Konzept zur Niederschlagsentwässerung (Niederschlagsentwässerungskonzept zum Bebauungsplan XXI-40bb, Allee der Kosmonauten 32 b/c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH, Hannover, Juli 2018) belegt.</p> <p>Die Breiten der öffentlichen Straßenräume wurden so bemessen, dass straßenbegleitende Mulden-Rigolen-Elemente grundsätzlich eingeordnet werden können. Auf Festsetzungen soll im Sinne der Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin verzichtet werden.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>16. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.</p> <p>17. Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>18. Sofern das Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen. Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens zwölf Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Bei einer Betroffenheit der o. g. Trinkwasserhauptleitungen ist von einer längeren Vorbereitungszeit auszugehen. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.</p> <p>Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:</p>	<p><u>Zu 16:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 17:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 18:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor. - Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor. - Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor. - Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor. 	
10. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV Verkehr	28.03.2019 / IV B 24	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zum o.g. B-Planentwurf bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken, 2. aber folgende wichtige Hinweise, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind: 3. Es wird auf den geplanten schienengleichen Bahnübergang Beilsteiner Straße hingewiesen, der im Bereich des untersuchten Vorhabens Veränderungen in den Verkehrsmengen sowie Verkehrsverteilungen mit sich führt. Die Überlegungen hierzu sind noch nicht 	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Zum bisherigen Stand können keine konkreten bzw. hinreichend genauen Aussagen zu Art und Umfang der tatsächlichen Verkehrs(um)verteilung durch das Bauvorhaben gemacht werden.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		abgeschlossen und fehlen in der Verkehrsuntersuchung.	<p>In den Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit wurde jedoch der maßgebende Bemessungsfall (hier: Prognose-Planfall), d.h. die Verkehrssituation am Knotenpunkt unter Berücksichtigung der Prognose 2025 bzw. 2030, untersucht. Dabei wurde eine theoretische Verkehrszunahme in der Spitzenstunde von bis zu rund + 30 % gegenüber dem bestehenden (werk-)täglichen Verkehrsgeschehen unterstellt.</p> <p>In der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass mithilfe einer signaltechnischen Anpassung auf die veränderte Verkehrssituation reagiert und ein stabiler Verkehrszustand nach den allgemeinen Qualitätsstandards erreicht werden kann. Damit wurde aufgezeigt, dass die verkehrstechnischen Voraussetzungen für eine sichere und leistungsfähige Abwicklung des Allgemeinverkehrs und damit auch eine Erschließung des Plangebiets gewährleistet sind.</p> <p>Resultierend aus den Untersuchungsergebnissen wurde vom Gutachter empfohlen, im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens zum B-Plan XXI-40bb und der umliegenden Vorhaben bzw. nach Inbetriebnahme der geplanten Nutzungen eine begleitende Erhebung der Verkehrssituation durchzuführen, um den tatsächlichen Anpassungsbedarf der Verkehrsanlage zu ermitteln. Damit liegen auch gesicherte Erkenntnisse vor, inwiefern die vom offiziellen Prognosemodell 2030 unterstellte Verkehrsbelastung eingetreten ist. Gemäß der Verkehrsuntersuchung ist der durch das Bauvorhaben zusätzlich erzeugte Verkehr vergleichsweise gering und nicht maßgebend für die Verkehrsqualität. Das heißt, dass eine Prüfung der Verkehrsanlage</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>4. Am Knotenpunkt Allee der Kosmonauten/Marzahner Chaussee befindet sich direkt am geplanten neuen Eckgebäude an der westlichen Fußgängerfurt ein Kombimast mit mehreren Aufsatzleuchten und einem Signalgeber mit einem Ausleger zur Fahrbahn. Dieser Mast wird sich dann sehr nah am neuen Gebäude befinden. Hier ist zu klären, inwiefern es Auswirkungen bzgl. der Neubebauung durch die Nähe von etwa einem Meter Abstand gibt. Es ist sicherzustellen, dass der Mast in seiner Funktion für Lichtsignalisierung und Beleuchtung einschl. Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>5. Die Neugestaltung der Westseite der Marzahner Chaussee und die Einordnung eines baulichen Radweges bis zur Merler Straße war Gegenstand von Abstimmungsgesprächen. Hier wird gebeten, die weiterbearbeiteten Entwürfe sowohl in verkehrlicher als auch in finanztechnischer Hinsicht weiter mit dem Straßen- und Grünflächenamt sowie dem Referat IV B unserer Verwaltung wie vereinbart abzustimmen.</p> <p>6. Aus Sicht der der Landeseseilbahnbehörde Berlin, der Landeseisenbahnbehörde Berlin und der Technischen Aufsichtsbehörde Berlin bestehen keine Einwände zu dem Bebauungsplan XXI-40bb,</p> <p>7. Aber folgende zu beachtende Hinweise: Bei den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Straßenbahnanlagen handelt es sich um planfestgestellte</p>	<p>unabhängig von der Entwicklung des Plangebiets mit Blick auf die allgemeine Verkehrsentwicklung ohnehin empfehlenswert wäre.</p> <p>Zu 4: Ist berücksichtigt. Die Lage des geplanten Neubaus wurde mit SenUVK abgestimmt. Am 25.06.2018 hat SenUVK, IV B 13, in einer E-Mail bestätigt, dass aus verkehrsplanerischer Hinsicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Zu 5: Wird berücksichtigt. Der Umbau der Westseite der Marzahner Chaussee wird weiterhin mit den zuständigen Behörden abgestimmt.</p> <p>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Straßenbahnverkehrsflächen. Die Bauherren und Mieter können daher, unabhängig von der jetzigen und künftigen Intensität des Schienenverkehrs, gegen das Infrastrukturunternehmen keine Ansprüche auf Durchführung von Maßnahmen zur Minderung der aus dem Straßenbahnverkehr herrührenden Lärm- und Erschütterungsemissionen geltend machen. Sie haben die Vorsorge selbst zu treffen.</p> <p>8. Die Technische Aufsichtsbehörde Berlin ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, wenn die beantragte Bebauung im Bereich von 30 m zur Gleisachse liegt.</p>	<p>Zu 8: Wird berücksichtigt. Der Abstand zwischen der Gleisachse und dem Baufenster an der Kreuzung Allee der Kosmonauten/ Marzahner Chaussee beträgt weniger als 30 m. Daher wird die Technische Aufsichtsbehörde Berlin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für dieses Baufenster beteiligt. Die weitere Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht betroffen.</p>
11. Landesdenkmalamt	09.04.2019 / LDA 24	Die Planung betrifft keine Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Die in der näheren Umgebung befindliche Gesamtanlage „Magerviehhof“ (Nr. 09045528, T), wurde bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan XXI-40a hinreichend berücksichtigt und tangiert das östlich davon liegende Planungsgebiet nur marginal.	Wird zur Kenntnis genommen.
12. Vattenfall Europe Business Services GmbH	12.04.2019 / HFGR	<p>1. den oben genannten Entwurf zum Bebauungsplan haben wir geprüft und nehmen im Namen der Stromnetz Berlin GmbH dazu Stellung.</p> <p>2. In dem betrachteten Gebiet befinden sich Hoch-,</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Mittel- und Niederspannungsanlagen und eine Netzstation N42791 der Stromnetz Berlin GmbH. Einen Plan mit den vorhandenen Anlagen erhalten Sie beiliegend zu diesem Schreiben.</p> <p>3. In dem angegebenen Bereich sind weitere Anlagen geplant, die Planung der Stromnetz Berlin GmbH ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Über Planungen oder Trassenführungen für die Versorgung möglicher Kunden nach der Bebauung können wir zurzeit keine Aussage treffen.</p> <p>4. Als fachlicher Ansprechpartner für Rückfragen steht Ihnen der Bereich Netzanlagenbau Berlin, Hr. Mebes, Tel.-Nr. 030 / 49 202 – 24 78 gern zur Verfügung. Bitte nennen Sie hierbei die Eingabenummer 11 90 24 32.</p> <p>5. Die Leitungsrechte für die im beigefügten Lageplan gelb gekennzeichneten nördlich befindlichen Anlagen der Stromnetz Berlin GmbH müssen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert werden.</p>	<p><u>Zu 3:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 4:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 5:</u> Ist berücksichtigt. Laut Planung soll die 10kV-Trasse im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches umgelegt werden. Dazu laufen Abstimmungen zwischen dem Bauherrn und der Stromnetz Berlin GmbH. Nach Rücksprache zwischen Ingenieurbüro Sawka und Stromnetz Berlin GmbH am 10.05.2019 stellt die Umlegung technisch und organisatorisch kein Problem dar.</p> <p>Nach der Umlegung werden die Leitungen entweder östlich oder westlich des geplanten Hochhauses verlaufen. Östlich des Hochhauses ist im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen westlich und südlich sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Unternehmensträger belastet. In beiden Fällen ist die Anlage planungsrechtlich gesichert.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>6. Des Weiteren ist die vorhandene Netzstation N42791 grundbuchlich zu sichern (bitte hierzu die Registrier-Nr.: 11 71 11 28 vom 28.11.2017 bei Rückfragen benennen). Hr. Kessel, Tel.-Nr. 030 / 49 202 – 27 97 steht Ihnen in diesem Zusammenhang gern zur Verfügung.</p> <p>7. Die beigefügte „Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen“ und die „Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin“ sind genau zu beachten.</p> <p>8. Anlagen: - Lageplan Register-Nr. 11902432 - Legende - Richtlinie zum Schutz von 1 – 110kV Kabelanlagen der Stromnetz Berlin GmbH - Richtlinie zum Schutz von Anlagen der Öffentlichen Beleuchtung des Landes Berlin der Stromnetz Berlin GmbH</p>	<p><u>Zu 6:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Derzeit laufen Abstimmungen zwischen dem Bauherrn und der Stromnetz Berlin GmbH zum Umsetzen der Netzstation. Nach Rücksprache zwischen Ingenieurbüro Sawka mit Stromnetz Berlin GmbH, Herrn Winkler (in Vertretung für Herrn Kessel) am 10.05.2019 besteht für die Netzstation N42791 für 2019 noch kein Handlungsbedarf. Die Umsetzung wird bei der Erarbeitung des Versorgungskonzeptes für das neue Wohngebiet berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 7:</u> Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Bauantrags- und Ausführungsverfahren berücksichtigt.</p> <p><u>Zu 8:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>
13. Berliner Stadtreinigung BSR	13.03.2019	<p>Bauliche- oder Grundstücksinteressen sowie Belange der Abfallbeseitigung werden im Bebauungsplanverfahren nicht berührt.</p> <p>Aus reinigungstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die geplante Baumaßnahme.</p> <p>Wir möchten jedoch die Gelegenheit nutzen, um auf die baulichen Erfordernisse zur ordnungsgemäßen Leistungserbringung der Müllabfuhr und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, jedoch berühren sie nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.</p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche – also auch die Einläufe für die Oberflächenentwässerung, die Aufstellung von Pollern im Gehwegbereich usw. – ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Straßenreinigung hinzuweisen. Auch wenn unsere Hinweise nicht in Ihre Abwägung einfließen sollten, bitten wir Sie, diese an den Vorhabenträger bzw. Fachplaner weiterzuleiten, damit sie bei der konkreten Bauplanung Berücksichtigung finden können.</p> <p>Die Hinweise für den Bereich Müllabfuhr: Behälterstandplätze und Transportwege müssen im Baugenehmigungsverfahren beachtet werden.</p> <p>Die Hinweise für den Bereich Reinigung: Gestaltung der Fahrbahnen und Gehwege müssen im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.</p>	<p>Bebauungsplans.</p> <p>Die Planung für die Straßenverkehrsflächen erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren durch den Entwicklungsträger, der die Erschließungsmaßnahmen finanziert, in Abstimmung mit dem bezirklichen Straßen- und Grünflächenamt und wird Gegenstand des städtebaulichen Vertrages Durchführungsvertrages. In diesem Rahmen werden die Hinweise berücksichtigt. Hinsichtlich der Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind die Hinweise im Rahmen der Vorhabendurchführung zu beachten.</p>
<p>14. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat I B, Flächennutzungsplanung und Stadtplanerische Konzepte</p>	<p>19.03.2019 / I B 25</p>	<p>1. Aufgrund der originären Zuständigkeiten der Referate I A und I B für die vorbereitende Bauleitplanung (Nr. 8 Abs. 2 ZustKatAZG) äußern wir uns zur Abstimmung der Bauleitplanung wie folgt zur:</p> <p>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Beachtung der regionalplanerischen Festlegungen (textliche Darstellung 1) Es ist hierzu folgendes vorzutragen:</p> <p>2. Die geplanten Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes im Plangebiet XXI-40bb weichen von den Darstellungen des FNP (gewerbliche Baufläche) ab und sind gegenwärtig nicht entwicklungsfähig.</p> <p>Der Bebauungsplan ist aus der Teilung des Bebauungsplanes XXI-40b hervorgegangen. Als</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung sowohl vor der Teilung des Plans, als auch für die geteilten Pläne XXI-40ba und XXI-40bb in Aussicht gestellt (s. Schreiben II C KO vom 01.06.2018).</p> <p>Die Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung ist nur unter der Voraussetzung möglich, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) handelt und die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt ist.</p> <p>In der Begründung unter Punkt 2, Seite 24 fehlen jedoch noch die Erläuterungen, warum die Planungsziele des Bebauungsplanes der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Teilraumes nicht entgegenstehen. Bitte ergänzen Sie den Begründungstext dahin gehend. (Mögliche Begründungselemente: Lage, Erschließung, Einbindung, ...)</p> <p>3. Des Weiteren sind uns folgende Fehlaussagen im Zusammenhang mit dem FNP aufgefallen: Unter Punkt 3.2, Seite 10, beschreiben Sie die Bereiche östlich der Marzahner Chaussee und westlich der Beilsteiner Straße als signifikante Wohngebiete und verweisen insbesondere auf den Bebauungsplan XXI-40a, der dies nach Ihrer Aussage auch ermöglicht. Weder ist die Bestandsituation so wie beschrieben noch setzt der Bebauungsplan XXI-40a hauptsächlich Wohnen fest, sondern Gewerbe. Das WA-Gebiet ist flächenmäßig im Bebauungsplan XXI-40a untergeordnet und die Entwicklung aus dem FNP als untergeordnete Grenzkorrektur eingestuft (vgl. Schreiben SenSW I B 25 zur TÖB vom 18.12.2018). Hier bitten wir um Richtigstellung.</p>	<p>Zu 3: Wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>4. Des Weiteren empfehlen wir unter Punkt 2, 1. Absatz, letzter Satz (Seite 24) den redaktionellen Fehler zu beheben und die „Benachrichtigung“ durch „Berichtigung“ zu ersetzen.</p> <p>5. Das im 2. Absatz beschriebene Gebiet östlich der Marzahner Chaussee bezieht sich u. E. nicht auf dieses Verfahren. Wir gehen davon aus, dass der in Rede stehende Geltungsbereich gemeint ist und bitten, damit der FNP im Zuge der Berichtigung korrekt erfolgen kann, um Richtigstellung in der Begründung.</p> <p>Die Darstellung einer möglichen Berichtigung entspräche, vorbehaltlich der Zustimmung aller Gremien, einer gemischten Baufläche M2.</p> <p>6. Übereinstimmung mit Stadtentwicklungsplänen (außer Verkehr) und sonstigen eigenen thematischen und teilräumlichen Entwicklungsplanungen: Es ist hierzu nichts vorzutragen.</p> <p>7. <u>Weitere Hinweise zur Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung:</u></p> <p>Es gelten die Regelungen der AV FNP vom 18. Juli 2017 im Abschnitt B, Nummer 3 (ABl. Nr. 41, 28.09.2017, s. 4633 ff.).</p> <p>Für die Änderung des FNP im Wege der Berichtigung ist ein Senatsbeschluss erforderlich, der frühestens nach Abwägungsbeschluss und vor Festsetzung des Bebauungsplans herbeigeführt werden kann.</p> <p>Bitte informieren Sie SenSW, Referat I B schriftlich (ggf.</p>	<p><u>Zu 4: Wird berücksichtigt.</u> Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p><u>Zu 5: Wird berücksichtigt.</u> Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p><u>Zu 6: Wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p><u>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen.</u> Der FB Stadtplanung informiert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Bauen, Referat I B zum gegebenen Zeitpunkt über die Beschlussreife des Bebauungsplanes.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>per Mail) über die Beschlussreife des Bebauungsplanes vor dessen Festsetzung zum letzten inhaltlichen Abgleich. Die Beschlussreife liegt vor nach Abschluss und Auswertung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans. Die Information des Bezirkes muss erkennen lassen, dass mit diesem Planungsstand ein zeitnaher Abschluss des B-Plan-Verfahrens zu erwarten ist. Ihre Information kann vor oder nach einem BVV-Beschluss über den festsetzungsreifen Entwurf des B-Planes erfolgen.</p> <p>Folgende Unterlagen sollten mit dieser Information vorgelegt/ eingereicht werden: -Entwurf der Planzeichnung B-Plan (letzter Stand) - ggf. bereits vorliegende BA- bzw. BVV-Beschlüsse.</p> <p>Mit Vorliegen dieser Informationen wird von SenSW die entsprechende Senatsvorlage (in der Regel ohne Zustimmung Abghs.) erstellt.</p> <p>Abhängig von der Dringlichkeit des B-Planverfahrens können Sie parallel zur Senatsvorlage folgende Vereinfachungen bzw. Verkürzungsmöglichkeiten nutzen:</p> <p>Planentwürfe, die dem Anzeigeverfahren gern. § 6 Abs. 2 AGBauGB unterliegen, können parallel schon dem Referat II C SenSW angezeigt werden</p>	
15. Berliner Feuerwehr	19.03.2019 / N 231-48715-19-0886-S	Die zur Beurteilung des o.g. Bauvorhabens übersandten Vorlagen zum Brandschutznachweis, auf der Grundlage der Bauverfahrensverordnung - BauVerNO, wurden von mir überprüft und für die Abgabe einer abschließenden	Wird zur Kenntnis genommen.

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Stellungnahme aus meiner fachlichen Sicht als <u>ausreichend</u> erkannt.</p> <p>Ich bestätige Ihnen den Eingang der Vorlagen gemäß § 19(2) der Bautechnischen Prüfungsverordnung.</p>	
16. Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin, LAGetSi	22.03.2019 / I A - BP 326/19 SF	<p>Die Prüfung der übersandten Planungsunterlagen hat aus meiner Sicht keine Einwände konkrete Hinderungsgründe oder sonstige umweltrelevante Aspekte ergeben.</p> <p>Aus dem Zuständigkeitsbereich des LAGetSi sind mir keine immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bekannt, die von dem Bebauungsplanverfahren betroffen wären.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
17. Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. II, Referat B (Wasserwirtschaft, Wasserrecht, Geologie) und Referat D (Gewässerschutz)	16.04.2019 / II D 26	<p>Zu Ihrem o.g. Schreiben nehme ich für die Wasserbehörde (Referate B und D) des Landes Berlin wie folgt Stellung:</p> <p>1. Gegen die Ziele des vorliegenden Bebauungsplans sowie das erstellte Konzept zur Niederschlagsentwässerung bestehen aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>2. Sofern das vorliegende Entwässerungskonzept und die darin beschriebenen Varianten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung eingehalten werden, kann die Entwässerung des Plangebietes als gesichert angesehen werden. Hierzu ist es allerdings notwendig, die erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert werden.</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird nicht berücksichtigt. Durch den im Bebauungsplan gesetzten Rahmen der Bebauung, der Nutzungsmaße und den von Bebauung freigehaltenen zusammenhängenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann auf der Stufe der Planverwirklichung auf diese geforderten Maßnahmen reagiert werden.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Vorgesehen ist, in Abstimmung mit den Flächeneigentümern, auf Grundlage eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes, eine Wohnnutzung im noch ungenutzten Teil des Plangebietes planungsrechtlich zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept sieht eine angedeutete Blockrandbebauung mit großen Innenhöfen vor, Bestandsgebäude sollen teilweise erhalten bleiben. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Regenwasserkanalisation, das erstaufnehmende Gewässer ist das Papenpühlbecken (Gewässer 2. Ordnung).</p> <p><u>Wasserwirtschaftliche Grundlagen</u> In der Begründung wird angegeben, dass eine Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort angestrebt wird. Gemäß dem beiliegenden Entwässerungsgutachten wäre aufgrund der vorliegenden geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes eine Bewirtschaftung ausschließlich durch Versickerung voraussichtlich nicht möglich und müsste mit einer gedrosselten Ableitung in den Kanal kombiniert werden. Es wird dargestellt, welche Rückhaltevolumina bei einer Ableitung von 2 (l/s)*ha für die Regelfallentwässerung und den Überflutungsnachweis nach DIN-1986-100 erforderlich sind.</p> <p>Empfohlen wird als Entwässerungslösung für das Mischgebiet 2 ein dezentrales Mulden-Rigolen-System mit gedrosselter Ableitung ins Kanalnetz. Aufgrund des Altlastenverdacht es wird im Bereich der Mulden ein Bodenaustausch empfohlen. Für die vorgesehene Lösung ist eine Versickerungsfläche von 600 m² und ein Volumen von 232 m³ erforderlich.</p>	<p>Die notwendigen Flächen stehen damit grundsätzlich zur Verfügung. Die technische Machbarkeit der für die Niederschlagsentwässerung nötigen Maßnahmen wird durch das Entwässerungskonzept („Niederschlagsentwässerungskonzept zum Bebauungsplan XXI-40bb, Allee der Kosmonauten 32 b/c im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ingenieurgesellschaft für Stadthydrologie mbH, Hannover, Juli 2018“) belegt. Daraus wird ersichtlich, dass mit Anwendung technischer Hilfsmittel die Begrenzung der Einleitung eingehalten werden kann.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt eine Dachbegrünung in dem erforderlichen Umfang und auch die wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und Zufahrten fest, aber dennoch soll nach nochmaliger Prüfung zur Sicherung der Bewältigung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst unter Berücksichtigung des vorliegenden Niederschlagsentwässerungskonzept zum Bebauungsplan XXI-40bb, die Festsetzung von Flächen zur Niederschlagsentwässerung in den Blockinnenbereichen in dem erforderlichen Umfang getroffen werden.</p> <p>Die Festsetzung soll so gestaltet werden, dass dem Eigentümer ausreichend Spielraum bei der Planung und Ausgestaltung der schadlosen Überflutung der Flächen und Regenrückhalteanlagen im Rahmen der Entwässerungs- und Freiraumplanung gegeben wird. Gleichzeitig soll mit der zukünftigen Festsetzung gewährleistet werden, dass auch andere gleichwertige Maßnahmen Anwendung finden können.</p> <p>Diese Maßnahmen dienen einer gesicherten Erschließung. Die Festsetzungen beeinträchtigen nicht</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Für die Wohngebiete 2 und 3 wird als Entwässerungslösung ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken mit einem Volumen von 149 m³ vorgesehen, dass über einen gedrosselten Ablauf in die Regenwasserkanalisation entleert wird.</p> <p>Für den Überflutungsnachweis ist ein Rückhalteraum von weiteren 1.102 m³ im Wohngebiet 2 und 3 sowie 561 m³ im Mischgebiet 2 erforderlich.</p> <p>Die Entwässerung des Plangebietes kann nur dann als gesichert betrachtet werden, wenn gemäß dem Vorschlag des Entwässerungsgutachtens oder einer anderen entsprechenden Planungsgrundlage die für die Entwässerung benötigten Flächen planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>3. Bis dahin gilt folgendes: Es ist zu beachten, dass die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind. Diese gelten auch für im Bestand versiegelte Flächen mit einer vorhandenen Regenentwässerung, sofern eine wesentliche Änderung (z.B. Ersatz von Gewerbegebäuden durch Wohnungsbau) vorgenommen wird. Es ist ein Fachgutachten Regenwasser zu erstellen, in dem die Entwässerung des gesamten Plangebiets unter Berücksichtigung der Einleitbegrenzungen konzipiert wird.</p> <p>Danach ist bei Bauvorhaben gemäß § 29 (1) Baugesetzbuch (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) die Niederschlagswasserbewirtschaftung durch planerische Vorsorge innerhalb des Vorhabengebietes sicher-</p>	<p>die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens, da sie sich auf den Mindestforderungen zur Erfüllung der gesetzlichen Regelungen zur Niederschlagsentwässerung beschränken.</p> <p>Die Breiten der öffentlichen Straßenräume wurden so bemessen, dass straßenbegleitende Mulden-Rigolen-Elemente grundsätzlich eingeordnet werden können. Auf Festsetzungen soll im Sinne der Vermeidung der Selbstbindung des Landes Berlin verzichtet werden.</p> <p>Der Projektträger verpflichtet sich eine der im Niederschlagsentwässerungskonzept dargestellten Lösung zu errichten und die Kosten dafür zu übernehmen.</p> <p><u>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Einleitbeschränkung gem. Hinweisblatt der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE), Dezember 2017, wurde im Niederschlagsentwässerungskonzept berücksichtigt.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>zustellen. Ist eine Einleitung nicht zu vermeiden, ist diese nur in Höhe des Abflusses zulässig, der im „natürlichen“ Zustand (ohne Versiegelung) auftreten würde. Die Begrenzung von Regenwassereinleitungen wird basierend auf den für Berlin ermittelten „natürlichen“ Gebietsabflüsse rechtlich geregelt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten folgende Übergangsregelungen:</p> <p>Bei Bauvorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung gilt eine maximale Abflussspende von 2 l/(s*ha) für die Fläche des kanalisierten bzw. durch das Entwässerungssystem erfassten Einzugsgebietes (A_{EK}). Ergibt sich hieraus eine Einleitmenge von weniger als 1 l/s, stellt dies aufgrund der technischen Machbarkeit die Drosselvorgabe dar.</p> <p>Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen, ist der Vorzug zu geben. Informationen zu Verfahren der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik sind im Bericht „Leistungsfähigkeit von praxiserprobten Formen der Regenwasserbewirtschaftung im urbanen Kontext“ zusammengestellt.</p> <p>Die Einleitbeschränkung gilt als maximal zulässiger Drosselabfluss und ist bei mittelbaren Einleitungen in die Kanalisation unabhängig von der Jährlichkeit.</p> <p>Durch den Vorhabenträger ist sicherzustellen, dass die Regenmenge, die die zulässige Einleitmenge übersteigt, schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen gegeben ist. Das Regenwasser darf nicht in den Straßenraum oder in angrenzende Grundstücke entlastet werden bzw. zu</p>	

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Schäden bei Dritten führen. Für Grundstücke > 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein entsprechender Überflutungsnachweis im Sinne der technischen Regelwerke zu erbringen. Für Grundstücke < 800 m² abflusswirksame Fläche ist ein geeigneter Überflutungsnachweis in Anlehnung an die technischen Regelwerke zu führen.</p> <p><u>Begründung</u> Das Niederschlagswasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben den Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden, großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen und zur Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen führen können. In Abhängigkeit der Herkunft des Niederschlagswassers führt es zudem zu einer stofflichen Belastung. Eine zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung der Gewässer ist zu vermeiden. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben.</p> <p>Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u.a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu</p>	

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG -) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben (§ 36a Berliner Wassergesetz). Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG).</p> <p>4. Altlasten und nachsorgender Bodenschutz Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-40bb ist im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) flächendeckend mit den Katasterflächen 8724 und 8738 erfasst. Nach Katastereintrag gilt die größere Fläche 8724 als insgesamt befreit. Für die Fläche 8738 besteht der Nachweis schädlicher Bodenveränderungen.</p> <p>Für diese Katasterflächen und dem Geltungsbereich liegen die Belange des Bodenschutzes in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Marzahn-Hellersdorf.</p>	<p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Nach Aussage des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes wurde das Grundstück Allee der Kosmonauten 32B, 32C im Bodenbelastungskataster unter der Nr. 8724 erfasst. Das Grundstück wurde bis Anfang der 1970er Jahre landwirtschaftlich genutzt und danach mit Bürogebäuden und Baracken bebaut. Bis 1990 war der Standort Zentrum für Verwaltungs-, Planungs- und Projektierungsarbeiten des Kraftwerks- und Anlagenbaus (KAB) Berlin.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>5. Niederschlagsentwässerung und Oberflächengewässerschutz Es wurde durch die Ingenieurgesellschaft Stadthydrologie mbH -ifs- ein Konzept zur Entwässerung des Plangebietes aufgestellt. Dieses Konzept ist in sich schlüssig, nur sollen die für die Niederschlagswasserbehandlung benötigten Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Sofern sich an das Entwässerungskonzept gehalten und die benötigten Flächen gesichert werden, kann die Entwässerung als gesichert angesehen werden.</p> <p>6. Abschließend soll auf einen Widerspruch im Entwässerungskonzept bei der Entwässerungsplanung für das Mischgebiet 2 aufmerksam gemacht werden: in der Anlage 3 Bewertung des „Erfordernisses einer Regenwasserbehandlung aufgrund Merkblatt DWA-M 153 -Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser-“ wird eine Versickerung 30 cm</p>	<p>Nach bodenbehördlicher Einschätzung ist die Wahrscheinlichkeit des Eintrags umweltrelevanter Schadstoffe in den Boden durch diese Tätigkeiten als äußerst gering anzusehen. Bei einer Flächenumwidmung (z.B. Hausabriss und Neubebauung) machen sich vor der Neubebauung Bodenuntersuchungen erforderlich, die mit dem bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamt abzustimmen sind.</p> <p>Zu 5: Wird nicht berücksichtigt. Erläuterung siehe unter Punkt 2.</p> <p>Zu 6: Wird berücksichtigt. Die Berechnungen in Anlage 3 sind korrekt. Der Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept wird redaktionell angepasst. Die Ausführung der Mulden-Rigolen wird dem Berliner Standard entsprechen.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>bewachsener Oberboden zur Bewertung angesetzt, während im Erläuterungsbericht Pkt. 4.3 Entwässerungsanlagen bei den Mulden-Rigolen-Systemen nur 10 cm Oberboden vorgesehen sind. In Berlin ist die Ausbildung von Mulden bzw. Mulden-Rigolen mit 30 cm Oberboden Standard und somit ist diese Ausbildung bei der späteren Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>7. Im Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.</p> <p>Hinweise</p> <p>8. <u>Niederschlagsentwässerung</u> Für ein besseres Stadtklima ist es sinnvoll versiegelte Flächen, die nicht mehr als solche gebraucht oder genutzt werden, zu entsiegeln sowie anfallendes Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen ortsnah zu behandeln. Hierfür eignen sich Verdunstung (z.B. über Gründächer, Grünflächen) oder Versickerung (u.a. über Mulden oder freiflächige Versickerung).</p> <p>9. <u>Grundwasserbenutzung</u> Sollen für die Umsetzung der Planungen Grundwasserbenutzungen erfolgen, ist folgendes zu beachten:</p> <p>Das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten bzw. Ableiten von Grundwasser sowie Einbringen bzw. Einleiten von Stoffen in das Grundwasser stellen nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) Benutzungen dar, die in Verbindung mit § 46 Abs. 1 Nr. 1 bzw. § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedürfen.</p>	<p><u>Zu 7:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 8:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 9:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Um die Auswirkungen der Grundwasserförderung auf Umgebung, Gebäude, Anlagen Dritter sowie auf Schutzgüter, insbesondere bei Altlasten zu minimieren, werden häufig Bauausführungen in „Trogbauweise“ (Baugrube mit einer Dichtheit von mindestens 1,5 l/s x 1.000 n,7. der benetzten Wand und Sohlfläche) gefordert.</p> <p>Im eigenständigen wasserbehördlichen Verfahren wird geprüft, welche Auswirkungen die beantragten Grundwasserbenutzungen tatsächlich haben werden.</p> <p>Für die stofflichen Benutzungen des Grundwassers, d.h. unterhalb des HGW/zeHGW, sind die Anforderungen des § 48 des Wasserhaushaltsgesetzes einzuhalten (Grundwasserverträglichkeit).</p> <p>In Abhängigkeit von den geplanten Grundwasserentnahmen ist eine UVP-Vorprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens nach § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit § 16h des Berliner Wassergesetzes (BWG) und Nr. 13.3. der Anlage 3 des BWG vorzunehmen.</p> <p>Weitere zulassungspflichtige Grundwasserbenutzungen sind z.B. das Errichten und Betreiben von Brunnen und die Erdwärmenutzung.</p> <p>In den wasserrechtlichen Verfahren (Wasserhaltungen, Brunnen, Erdwärme usw.) erfolgt jeweils die Beteiligung der zuständigen Altlastenbehörde. Sind für den beplanten Bereich Einträge im Bodenbelastungskataster BBK oder weitergehende diesbezügliche Erkenntnisse vorhanden,</p>	

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>können für die Feststellung der Erlaubnisfähigkeit und für die Ausführung von Grundwasserbenutzungen Maßnahmen zur Ermittlung und/oder Überwachung der Grundwasserqualität im Bereich der Grundwasserbenutzungen erforderlich werden (z. B. Förderwasseruntersuchungen, Grundwassergütemessstellen).</p>	
<p>18. Industrie- und Handelskammer zu Berlin IHK</p>	<p>18.04.2019</p>	<p>1. Gegen die Planungsabsicht, das Gebiet mit Misch- und allgemeinen Wohngebieten erhalten wir unsere Einwendungen – auch nach der Teilung des Bebauungsplans – aufrecht, die wir bereits zum Entwurf des Bebauungsplans XXI-40b eingebracht haben:</p> <p>2. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche eingetragen – und grenzt mit seinen vorgesehenen Wohngebietsflächen (direkt) an das EpB-Gebiet 35 des Stadtentwicklungsplans Industrie und Gewerbe an. Somit widerspricht aus unserer Sicht die beabsichtigte Wohnnutzung den übergeordneten Planungen.</p> <p>Vor dem Hintergrund des allgemeinen Berliner Wachstums und der anhaltend guten konjunkturellen Entwicklung beobachten wir eine zunehmende Knappheit an Gewerbeflächen für die Expansion und die Neuansiedlung von Gewerbetreibenden. Daher ist es wichtig, die bestehenden Potenzialflächen vor anderen Nutzungen – wie dem Wohnen – zu schützen, weiter zu entwickeln und dem Markt zur Verfügung zu stellen.</p>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird nicht berücksichtigt. Der vorliegende Bebauungsplan XXI-40bb befindet sich zwar in der Nähe des EpB-Gebietes 35, nach der Teilung des Bebauungsplans XXI-40b grenzt aber nur der nun benachbarte Bebauungsplan XXI-40ba direkt an das EpB-Gebiet an.</p> <p>Das Gelände zwischen der Allee der Kosmonauten im Norden und dem Merler Weg in Süden ist eine städtebaulich ungeordnete Brachfläche. Für das Gelände wurde 1996 das Bebauungsplanverfahren XXI-40 eingeleitet mit dem Planungsziel der Sicherung von gewerblichen Bauflächen.</p> <p>Aufgrund der fehlenden gewerblichen Entwicklung des Areals und der gleichzeitig fortschreitenden Entwicklung der umliegenden Wohngebiete wurden die Planungsziele, den neuen Entwicklungen entsprechend, in eingeschränktes Gewerbe bzw. allgemeines Wohngebiet geändert.</p>

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Aufgrund einer fehlenden Nachfrage konnten trotz der geänderten Planungsziele die übergeordneten Planungsvorstellungen von einer gewerblichen Nutzung bis heute nicht realisiert werden. Sollte sich die Nachfrage zukünftig ändern, wird die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet durch die Nähe zum südlich angrenzenden Wohngebiet Friedrichsfelde-Ost und den daraus entstehenden Nutzungskonflikten erschwert.</p> <p>Gleichzeitig ist unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose 2030 der Bedarf an Wohnen sehr stark gestiegen. Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet haben sich über einen längeren Zeitraum Wohnnutzungen entwickelt, so dass große Teile des Geländes die Prägung einer Wohnbaufläche aufweisen. Auf Grund der guten ÖPNV-Verbindung und der räumlichen Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen am Helene-Weigel-Platz eignet sich das Gebiet gut für den Wohnungsbau.</p> <p>Zu berücksichtigen sind auch die privaten Belange der Grundstückseigentümer. Der Eigentümer im Plangebiet hat weitgehende Pläne für den Wohnungsbau vorgelegt und einen städtebaulichen Entwurf für die Bebauung mit dem Bezirk abgestimmt. Damit kann von einer zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens ausgegangen werden.</p> <p>Aus diesen Gründen wurden die Planungsziele 2017 in Mischgebiet bzw. allgemeines Wohngebiet geändert.</p> <p>Ausgeglichene, stadträumliche Strukturen und eine ausgewogene Entwicklung von sowohl Wohnen als</p>

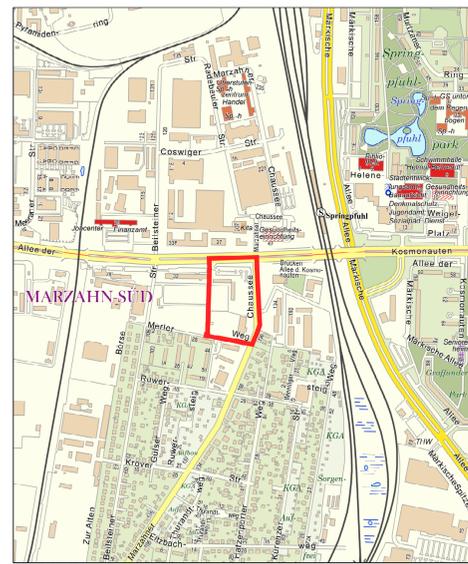
XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>3. Darüber hinaus könnten durch die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet Bestandsunternehmen, u.a. aus der Transport- und Logistikbranche, in ihrem Bestand gefährdet sein. Es wäre sicherzustellen, dass diese Bestandsunternehmen seitens des Bezirks aktiv bei der Suche nach einem geeigneten Ausweichstandort unterstützt würden.</p> <p>4. Angesichts des aktuell laufenden Neuaufstellungsprozess der betreffenden Stadtentwicklungspläne für Industrie und Gewerbe sowie Wohnen halten wir es nicht für sinnvoll, durch B-Planungen Fakten zu schaffen, die diesem Diskussionsprozess vorgeifen.</p>	<p>auch Gewerbe sind grundsätzliche Ziele des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Um diese Ziele umzusetzen, sind genügend Flächen für gewerbliche Nutzungen zu sichern. Im Bezirk befinden sich genügend weitere Potentialflächen, die sich gut für eine gewerbliche Nutzung eignen. Damit wird im Bezirk die Entwicklung von Gewerbe durch die Wohn- und Mischgebietsfestsetzung des Bebauungsplans nicht gefährdet.</p> <p><u>Zu 3: Wird berücksichtigt.</u> Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch im direkten Anschluss dazu befinden sich Transport- bzw. Logistikbetriebe. Entlang der Allee der Kosmonauten bzw. des nördlichen Teils der Marzahner Chaussee wird Mischgebiet festgesetzt. Es ist daher nicht zu erwarten, dass Bestandsbetriebe gefährdet sind.</p> <p><u>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen.</u> Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wirtschaft 2030, der den StEP Industrie und Gewerbe von 2011 fortschreibt, wurde zwischenzeitlich vom Senat beschlossen. Der StEP Wohnen 2030 liegt im Entwurf vor. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Aussagen der beiden StEPs zum Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeführt.</p>
19. Vattenfall Wärme Berlin AG	18.06.2019 / Vattenfall Reg. Nr. 91902279	1. Im Planungsgebiet befinden sich Fernwärmeleitungen der Vattenfall Wärme Berlin AG, welche im beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich sind. Es handelt sich um eine Hauptversorgungsstrasse mit herausragender Bedeutung	Zu 1: Ist berücksichtigt Die Flächen der Leitungen und ihrer Schutzstreifen sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 24 mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen

XXI-40bb / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Auswertung der Stellungnahmen

Nr. Behörde /sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom / Zeichen	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>bezüglich der Versorgung des umliegenden Gebiets mit Fernwärme. Die Trasse mit den Nennweiten ON 1000/1000 führt vom östlichen Teil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans bis hin zum westlichen Teil und ist erdverlegt.</p> <p>Aufgrund der hohen Bedeutung für die Fernwärmeversorgung des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, ist eine Umlegung der Leitung technisch nicht möglich.</p> <p>Weiterhin befinden sich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs eine unterirdisch verlegte Fernwärmeleitung mit den Nennweiten DN 50/50 zur Versorgung des Gebäudes Allee der Kosmonauten 32b. Wir bitten Sie, die vorhanden Anlagen in Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen. Unsere Richtlinie zum Schutz der Anlagen der Vattenfall Wärme Berlin AG (Ausgabe Januar 2019) legen wir diesem Schreiben bei.</p> <p>2. Fragen zu einer möglichen Fernwärmeversorgung der geplanten Gebäude beantwortet dem Eigentümer unser Kundenbetreuer Herr Hering unter der Telefonnummer 030/267 14835 oder per E-Mail (juergen.hering@vattenfall.de) gern.</p>	<p>Unternehmensträger belastet. Die geplante Lage der Fernwärmeleitung im Kellergeschoss des geplanten Gebäudes an der Marzahner Chaussee wird in der Festsetzung beachtet. Die Leitungen sind damit im Bebauungsplan berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.</p> <p><u>Zu 2:</u> Nicht Gegenstand des Bebauungsplans Konkrete Fragen zu einer Fernwärmeversorgung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>

Übersichtskarte 1:10.000



Textliche Festsetzungen

- 1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Tankstellen nicht zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment nicht zulässig.
4. Im Mischgebiet MI 2 können Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment bis zu einer Grundfläche von 1900 m² ausnahmsweise zugelassen werden.
5. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzte Nutzung „Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment“ ist erst zulässig, wenn der bestehende Einzelhandelsbetrieb des Grundstücks Marzahn Chaussee 189 gegenüber dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz schriftlich erklärt, dass die bestehende Einzelhandelsnutzung eingestellt ist.
6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauordnungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
7. An die Baugrenzen darf zwischen den Punkten A2A3A4 und B2B3B4, bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen nach der Bauordnung für Berlin, herangebaut werden.
8. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig. Das gilt nicht für Tiefgaragen und zeichnerisch festgesetzte Flächen für Stellplätze.
9. In den Baugebieten sind Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Dies gilt nicht für die notwendigen Zufahrten.
10. In den Baugebieten dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 25 % der errichteten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in einem anderen Gebäude im Geltungsbereich erbracht wird.
11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
12. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden an den Linien
- B1B2B3B4B5B6B7B8
- C1C2
- D1D2D3D4D5D6
- D7D8
- E1E2E3E4E5E6E7E8E9E10E11

mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zu lärmabgewandten Seite ausgerichtet sein. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind. In Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
13. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen auf der Fläche A1A2A3A4A5A1 in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.
14. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind auf der Fläche A1A2A3A4A5A1 mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zur Linie A1A5A4A3 orientiert sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Maßstab 1 : 1 000

- 15. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die zu den Linien
- A1A2A3A4A5
- B2B3B4B5B6B7
- D2D3D4D5
- E2E3E4E5E6E7E8E9E10

orientiert sind, resultierende bewertete Schalldämm-Maße (erf. R'w, res) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von
- 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen,
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen

nicht überschritten wird. Die Bestimmung der erf. R'w, res erfolgt für jeden Aufenthaltsraum gemäß der Anlage der Verkehrswege-Schalldämpfmaßnahmenverordnung vom 24. Februar 1997 (24. BImSchV). Für den Korrekturfaktor D ist abweichend von Tabelle 1 der Anlage zur 24. BImSchV für Räume der Zeilen 2, 3 und 4 jeweils ein um 5 dB geringerer Wert einzusetzen. Die Beurteilungspegel außen für den Tag Lr, T und für die Nacht Lr, N sind für Straßen gemäß § 3 und für Schienenwege gemäß § 4 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 2014 (16. BImSchV) zu berechnen.

16. In den Baugebieten sind Befestigungen von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Tiefgaragenzufahrten.

17. In den Baugebieten ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Laubbäume zu verwenden. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden. Bestandsbäume sind anrechenbar, sofern Sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen.

18. Die Fläche zum Anpflanzen ist dicht mit Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzdichte darf nicht weniger als eine Pflanze je Quadratmeter betragen. Die Baumschulqualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Sträucher zu verwenden. Zusätzlich sind in die Fläche zum Anpflanzen drei standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm der Pflanzliste Laubbäume einzubringen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

19. In den Baugebieten sind Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswänden von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Terrassen, Stellplätze, Zufahrten, Plätze oder Wege überdeckt werden.

20. In den Baugebieten ist je 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Strauch zu pflanzen (1 Strauch / m²). Die Strauchpflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumschul-Qualität sollte mindestens der Qualität verschulter Strauch, 5 Triebe, 100-150 cm Höhe entsprechen. Die Sträucher sind in einer in zusammenhängenden Flächengrößen von mindestens 10 m² zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste Laubbäume zu verwenden.

21. In den Baugebieten darf die Dachneigung nicht mehr als 5° betragen. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind mindestens 60 % und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind mindestens 25 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

22. Ebenerrige Stellplatzflächen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

23. Die Fläche c und die Fläche der festgesetzten Arkade im Mischgebiet sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Arkade ist in Höhe des ersten Vollgeschosses auszubilden.

24. Die Flächen b und c sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Die Fläche B1B9B6B5B11B10B1 ist im Kellergeschoss mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Hinweis

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 17, 18 und 20 wird die Verwendung von Arten der Begründung beigefügten Pflanzliste vom Mai 2017 empfohlen.

235

234

60

122

123

113

120

31

32

35

34

33

36

111

439

120

31

32

35

34

33

36

111

439

120

31

32

35

34

33

36

111

439

120

31

32

35

34

33

36

111

439

120

31

32

35

34

33

36

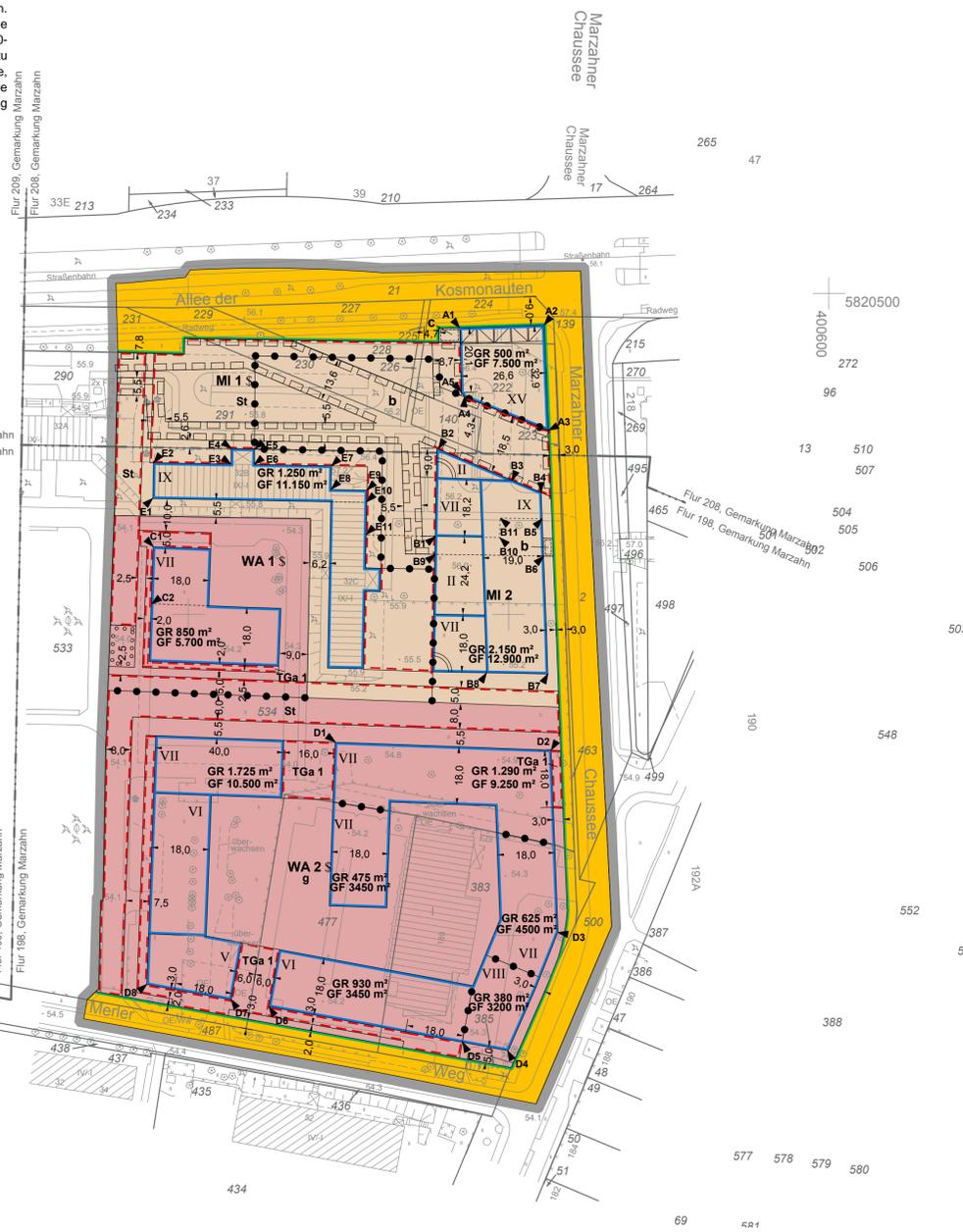
111

439

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

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000 Stand: Februar 2019

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.



Bebauungsplan XXI-40bb

für das Gelände zwischen Allee der Kosmonauten, Marzahn Chaussee, Merler Weg und westliche Grenze des Grundstückes Allee der Kosmonauten 32b, 32c

im Bezirk Marzahn-Hellersdorf Ortsteil Marzahn

Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Art und Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen. Includes categories like Kleinstwohngebiet, Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, etc., with corresponding symbols and codes.

Official stamps and signatures from the Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin, including the name of the Mayor and the date of the plan's approval.